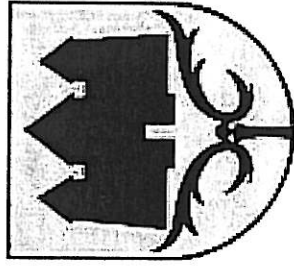


STADT AHRENSBURG



ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

ZU DEN WÄHREND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG EINGEGANGENEN ANREGUNGEN VON BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT

**33. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Dezember 2006

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen

1. Kreis Stormarn
Der Landrat
Fachdienst Planung und Umwelt
Az.: 52/101
vom 27.09.2006
2. Kreis Stormarn
Der Landrat
Untere Denkmalschutzbehörde
Az.: 51/102-334-30.1-001
vom 26.09.2006
3. Kreis Stormarn
Der Landrat
Fachbereich Umwelt, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasser-
schutz
Az.: 63/103-652-43-10.001/0-10
vom 18.10.2006
4. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
Az.: IV 512 – 512.12 – 33.ÄF/B83 -
vom 04.10.2006
5. Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes
Schleswig-Holstein
Az.: VII 414-533. 71/2-62-001
vom 19.09.2006
6. Staatliches Umweltamt Itzehoe – Außenstelle Lübeck -
Az.: L 114
vom 27.09.2006
7. Amt für ländliche Räume Lübeck
Az.: 113/5121.11/12-62 Ahrensburg 773/
vom 06.09.2006
8. Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Az.: 33.FPÄ+B-Plan Nr. 83 Ahrensburg -
vom 20.09.2006
9. Gemeinde Ammersbek
Az.:
vom 18.09.2006
10. Amt Bargteheide-Land
Az.: Ha
vom 15.09.2006
11. Amt Siek
Az.: lü/ep
vom 01.09.2006
12. Gemeinde Großhansdorf
Az.:
vom 10.10.2006

13. HVV Hamburger Verkehrsverbund GmbH
Az.: BPGr-BOd
vom 24.08.2006
14. HWW Hamburger Wasserwerke GmbH
Az.: GW 1-sy/ko
vom 19.09.2006
15. VHH-Bergedorf Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG
Az.: AP-Re/ B 13
vom 30.08.2006
16. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
Az.: Ja/Ra
vom 27.09.2006
17. BUND / NABU
Az.: WH/Boc
vom 25.09.2006
18. Rechtsanwaltskanzlei A
Az.: 46/06XDO/k
vom 02.10.2006
19. Rechtsanwaltskanzlei A
Az.: 46/06XDO/k
vom 02.10.2006
(fast gleichlautendes Schreiben wie Stellungnahme Nr.18)
20. Rechtsanwaltskanzlei B
Az.: WI/SD 01630-06
vom 25.09.2006
21. Rechtsanwaltskanzlei C
Az.: 21166/2004 S WI/ssc
vom 07.09.2006
22. Rechtsanwaltskanzlei C
Az.: 21166/2004 S WI/ afr
vom 22.07.2005
23. Bürger A
Az.:
vom 12.07.2005
24. Stadtjugendring
Az.:
09.06.2005
25. Bürger B
Az.:
08.11.2006

1.

52/101
2006

Bad Oldesloe, 27. September

Stellungnahme

als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg

Plansand: April 2006

a)

Gegen die o.g. Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, bei der weiteren Planbearbeitung bitte ich noch folgendes zu berücksichtigen:

Wasservirtschaft:

b)

Aus wasserbehördlicher Sicht sind Bedenken nicht vorzubringen. Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine bereits jetzt überbaute und versiegelte innerstädtische Fläche. Das Oberflächenwasser wird über eine bestehende Kanalisation zum Regenklärbecken „Küstentunnel“ abgeleitet, was den wasserbehördlichen Anforderungen entspricht. Eine zu favorisierende Versickerung ist wegen der innerstädtischen Lage und des vorgesehenen Versiegelungsgrades kaum durchführbar. kleintümige Teilversickerungen sind – wo machbar - anzustreben. Der im Bebauungsplan vorgeschriebene hohe Anteil an Gründächern wird begünstigt, er wird zu einer Verbesserung der Wasserbilanz (höhere Rückhalte- und Verdunstungsrate) beitragen.

Alllasten:

c)

Hier erfolgt zur Zeit noch eine Abstimmung zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz der Kreises Stormarn. In Absprache mit der Stadt Ahrensburg wird eine abschließende Stellungnahme zu diesem Thema erst nach Abschluss dieser Abstimmung vorgelegt.

Sonstiges:

d)

Im Umweltbericht wird inhaltlich z.T. auf die Ausführungen des Umweltberichtes zum BPlan Nr. 83 verwiesen (vergl. Ziffer 2.2 und Ziffer 2.3). Diese Verweise halte ich für nicht zulässig. Da es sich bei der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes um ein eigenständiges Planwerk handelt, sind die relevanten Inhalte in den Erläuterungsberichten/Umweltbericht aufzunehmen.

e)

Erläutern Sie mir noch folgende Hinweise zur Planzeichnung:
- zur besseren Identifizierung des Plangebietes sollten die Straßennamen (auch angrenzender Straßen) eingefügt werden.
- die Planzeichnung sollte um einen Nordpfeil und die Maßstabangabe ergänzt werden.

1.

Kreis Stormarn

Der Landrat

Fachdienst Planung und Umwelt

Az.:52/101

vom 27.09.2006

a) Kenntnisnahme.

b) Kenntnisnahme.

c) Kenntnisnahme.

d) Die Verweise innerhalb des FNP-Umweltberichts auf den Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 werden gestrichen. Eine entsprechende Überarbeitung des FNP-Umweltberichts erfolgt.

e) Die entsprechenden graphischen und redaktionellen Änderungen werden in die Planfassung eingearbeitet.

2.

Kreis Stormarn

Der Landrat
Untere Denkmalschutzbehörde

Kreis Stormarn • Der Landrat • 23840 Bad Oldesloe

Bilro Görnig
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg



Zentrale:
Sturmhaus, Monnzentrale 14, 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 0 45 31 / 1 60 - 0, Fax: 0 45 31 / 8 47 34
Internet: www.kreis-stormarn.de

Geschäftsbereich:
Mo, Di, Do - Fr, 08.30 - 12.00 Uhr
Do, 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

Auskunft erteilt:
Jens-Heinrich Wack
Monnzentrale 14, 23843 Bad Oldesloe
Gebäude: F, Raum 13
Tel.: 0 45 31 / 1 60 - 277, Fax: 0 45 31 / 1 60 - 623
E-Mail: j.wack@kreis-stormarn.de
Aktenzeichen: 51/102-334-30.1.001

26.09.2006

Stadt Ahrensburg

33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 15.08.2006 an das Landesamt für Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Entwurf des oben näher bezeichneten Bauleitplanes gehe ich auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege folgende Stellungnahme ab:

Gegen die Planung bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Weick

Nachrichtlich einschl. Rückbaus der Pläne / Erläuterungen,
Landesamt für Denkmalpflege
Wall 47 / 51
24103 Kiel

Seite 1 von 1

2. Kreis Stormarn
Der Landrat
Untere Denkmalschutzbehörde
Az.: 51/102-334-30.1-001
vom 26.09.2006

Kenntnisnahme.

3.

Kreis Stormarn

Der Landrat

Fachbereich Umwelt, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz



Kreis Stormarn • Der Landrat • 23140 Bad Oldesloe

An die

Stadt Ahrensburg

Die Bürgermeisterin

Fachdienst Stadtplanung

22923 Ahrensburg

Zentrale:

Sturmhaus, Mommenstraße 13, 23143 Bad Oldesloe

Tel.: 0 45 31 / 1 160 - 0, Fax: 0 45 31 / 8 47 34

Internet: www.kreis-stormarn.de

Geschäftszeiten:

Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr

Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

Auskunft erteilt:

Heike Mischewitz

Mommenstraße 13, 23143 Bad Oldesloe

Gebäude B, Raum: 366

Tel.: 0 45 31 / 1 600 - 575, Fax: 0 45 31 / 1 60 77 575

E-Mail: h.mischewitz@kreis-stormarn.de

Altenszeichen: 03/103-652-43-10-001/0-10

18. Oktober 2006

Ergänzung der Stellungnahmen des Kreis Stormarn zum B-Plan 83

Stellungnahme

Die vorhandenen Daten im Kreis Stormarn zu Erfassung von Altstandorten weisen für eine Fläche innerhalb des Planungsbereiches ein gewerbliche Nutzung als Tischlerer aus. Dieser Standort ist nach hiesigen Unterlagen über mehr als 6 Jahrzehnte betrieben worden. Dieser vorhandenen Daten geben an, dass hier auch eine Möbelfertigung betrieben wurde. Aufgrund dieser Hinweise ist ein mittleres Gefährdungspotential für diesen Altstandort anzusetzen.

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen ihrer Zuständigkeit diese Fläche als A2-Fläche archiviert. Ausgangspunkt für diese Entscheidung ist die Klassifizierung auf der Grundlage des Altlasten-Leitfadens des Landes Schleswig-Holstein. Eine Einstufung als A2 bedeutet für die uBB, dass hier kein Gefährdungspotential in Verbindung mit der heutigen Nutzung gesehen wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung empfehle ich eine Abwägung gemäß dem Altlastenrecht (s. Punkt 2) vom 05.03.2001 für diese Fläche vorzunehmen. Weitergehende Maßnahmen sind mit dem Kreis Stormarn (uBB) abzustimmen.

Die darüber hinaus erfassten Daten des Kreises zu ehemals vorhandenen Gewerbeflächen innerhalb des Planungsbereiches lassen auf der Grundlage der heutigen Erkenntnisse und Nutzungen keinen bestimmten Altlastenverdacht erkennen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des alten Stadtkernes der Stadt Ahrensburg. Der ehemalige Gebäudebestand ist entlang der vorhandenen Straßenzüge „Bei der Doppelreihe 1“ und „Große Straße 12 bis 26“ sowie „Reeshoop 16“ abgerissen und durch neue Gebäude

Seite 1 von 2



Späthaus-Holsten Km 10 257 (BLZ 213 522 40) • Iwerdahl-Kie 13 200 (BLZ 200 100 20)

Commerzbank AG 1 901 703 (BLZ 250 400 60) • Volksbank Stormarn Ko. 80 200 000 (BLZ 201 901 00)

mailto:post@kreis-stormarn.de

3.

Kreis Stormarn

Der Landrat

Fachbereich Umwelt, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz

Az.: 63/103-652-43-10.001/0-10

vom 18.10.2006

a)

Kenntnisnahme.

b)

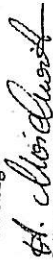
Die Stadt Ahrensburg wird umgehend eine entsprechende Bodenuntersuchung veranlassen. Bei Vorliegen der Ergebnisse wird im Rahmen der Abwägung entschieden, ob eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan vorliegt oder nicht und wie eventuell weitere Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Die Untere Bodenschutzbehörde wird weiter im Verfahren beteiligt.

c) Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ersetzt worden. Es liegt im Bereich dieser bebauten Flurstücke eine nahezu vollständige Versiegelung vor (Tiefgaragen und Oberflächenversiegelung).

Als untere Bodenschutzbehörde weist der Kreis grundsätzlich darauf hin, dass im Rahmen von Baumaßnahmen der vorsorgenden Bodenschutz zu beachten ist. Hierzu sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften heranzuziehen. Diese ergeben sich aus der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und die LAGA 20 (Allgemeiner Teil, TR Boden).

In Auftrag


Heike Möschwitzer

Innenministerium | Postfach 71 25 | 24105 Kiel

Büro Gömrig
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

d.d. Landrat des Kreises Stormarn
mit Abschrift für die Stadt Ahrensburg

Beschäftigt:
Landrat des Kreises Stormarn
FD Planung und Verkehr
23840 Bad Oldesloe

Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg

Referat Städtebau- und Ortsplanung
IV 841
im Hause

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom 15.08.2006
Unser Zeichen: IV 512 - 512.12 - 33.ÄF/B83 -
Unsere Nachricht vom

Horst Stüber
horst.stuber@innen.lschl.de
Telefon: 0431 988-1851
Telefax: 0431 988-814-1851

Gesendet

Bad Oldesloe, 8. Okt. 2006

Im Auftrag
Kreisleiter Stormarn
Der Landrat
Fachdienst Planung und Verkehr
(Stück) 23843 Bad Oldesloe

Kiel, 4. Oktober 2006

Bestätigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 19 Abs. 1
Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232)

**Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt
Ahrensburg für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße,
Große Straße, Bei der Doppelreihe und Reeshoop**

Schreiben des Büros Gömrig vom 15. August 2006

Mit Schreiben des Büros Gömrig vom 15. August 2006 wurden die Entwurfsunterlagen der
33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungspla-
nes Nr. 83 der Stadt Ahrensburg für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große
Straße, Bei der Doppelreihe und Reeshoop übersandt.

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die
Errichtung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Ladengeschäften, Shops und
Gastronomieeinrichtungen in zentraler Lage im nördlichen Bereich des Zentrums zu
schaffen. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums und der ergänzenden Nut-

Dienstgebäude Dürrenbrockhof Weg 92, 24105 Kiel | Telefon 0431 9 88-0 | Telefax 0431 9 88-2333 |
post@innen.lschl.de | www.landesplanung.schleswig-holstein.de | Seite 41, 42 |
E-Mail-Adresse: Ken Zippert für Wirtschaftskontakte oder unternehmenspolitik@innen.lschl.de

zungen soll ca. 7.000 qm betragen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sollen die Bereiche des Vorhabens sowie die Grundstücke der Großen Straße und der Straße Bei der Doppelreihe sowie das Grundstück Reeshoop Nr. 2 als Kerngebiet, die sonstigen Grundstücke am Reeshoop als Mischgebiet dargestellt werden.

Die neu dargelegten Flächen sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 verbindlich überplant werden. Für den Vorhabenbereich sowie für die nicht vorhabenbezogenen Bereiche an der Großen Straße sowie Bei der Doppelreihe und der Klaus-Groth-Straße soll Kerngebiet festgesetzt werden, um einerseits die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des geplanten Nutzungskonzeptes – Einkaufszentrum – sicherzustellen, und andererseits, um die innerstädtischen Bereiche entsprechend ihrer bestehenden Art und Nutzung im Bebauungsplan festzuschreiben.

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstrukturen soll der Bereich Reeshoop (mit Ausnahme des Eckgrundstücks an der Klaus-Groth-Straße) als Mischgebiet festgesetzt werden.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o.a. Bauteilplanung wie folgt Stellung:

Das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg ist gemäß Ziffer 7.5 Abs. 5 Nr. 1 des Landesraumordnungsplans grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Nutzungen und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.000 qm geeignet. Die Lage des geplanten Standortes in zentraler Lage der Stadt Ahrensburg ist sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Es kann daher bestätigt werden, dass der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Ich weise darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche aufgeführt sowie die zulässigen Sortimente definiert werden sollten.

Für die Übersendung des in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Kurgutachtens „Die Stadt Ahrensburg als Einzelhandelsstandort – Ansiedlungsvorhaben Einkaufszentrum Klaus-Groth-Straße“ vom 3. Juni 2005 (Verfasser: Dr. Lademann & Partner) wäre ich dankbar.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor.

Kennntnisnahme, dass keine Ziele der Raumplanung entgegenstehen. Sonstige Anregungen betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen bebauungsplan Nr. 83).

- 3 -

Gesichtspunkte, die sich nach dem Baugesetzbuch im weiteren Planverfahren angeben,
bitte ich rechtzeitig mit der höheren Verwaltungsbehörde zu klären.
Eine Aussage über die Forderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist hiermit nicht ver-
bunden.


Horst Stüber

5.

Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr
Postfach 71 26 | 24171 Kiel

Büro Görnig
Stadt Landschaft Freiraum Architektur
für die Stadt Ahrensburg
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

nachrichtlich:
Landrat
des Kreises Stormarn
- Straßenverkehrsbehörde -
23 843 Bad Oldesloe

LBV – SH
Niederlassung Lübeck
Jerusalemberg 9
23 566 Lübeck

Ministerium für Wissenschaft,
Wirtschaft und Verkehr
des Landes
Schleswig-Holstein

Ihr Zeichen: Herr Schlumann / Herr Görnig
Herr Schlumann: 15.09.2006
Herr Görnig: 12.09.2006
Mein Zeichen: VII 414-533, 71/2-62-001
Meine Nachricht vom:

Sandy Zitzow
E-Mail: Sandy.Zitzow@wvmlandsh.de
Telefon: 0431 988-4714
Telefax: 0431 988-4511

19. September 2006

33. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83
der Stadt Ahrensburg
hier: Beteiligung gem. § 4 (1) BaUGB und gleichzeitige öffentliche Auslegung

Gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.

Ich gehe jedoch davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 225 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Hinrichsen

Dienstgebäude Outenbrocker Weg 34, 24105 Kiel | Telefon 0431 9 88-0 | Telefax 0431 9 88-0 | poststelle@wvmlandsh.de |
www.wirtschaftsministerium.schleswig-holstein.de | E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente

5. Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes
Schleswig-Holstein
Az.: VII 414-533, 71/2-62-001
vom 19.09.2006

Die Anregungen betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen bebauungsplan Nr. 83).

Büro Görnig
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 15.08.2005
Mein Zeichen: L 114
Meine Nachricht vom:

e-mail: janina.hannich@studia-iz-hf.fondsi.de
 Telefon: 0451 4705-228
 Telefax: 0451 4706-310

27. Sep. 2006

**Bauleitplanung in der Stadt Ahrensburg
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83**

☐	Außerung zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping)
☐	Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
☒	Einhaltung der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB
☒	Bearrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
☐	Sonstige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren:

zu den mir vorgelegten Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes und des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

missionschutz;

Dabei wird hier davon ausgegangen, dass ein Verbot von Nachtanlieferungen (s. Seite 28 der Begründung und Seite 19 des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 83) für das Einkaufszentrum in baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt, da im Teil B – textliche Festsetzungen keine Festlegungen getroffen sind

Das Staatliche Umweltamt – Außenstelle Lübeck – ist im Baugenehmigungsverfahren für das Einkaufszentrum zu beteiligen.

Von der öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

[illegible]

7.


Amt
für ländliche Räume
Lübeck

Amt für ländliche Räume Lübeck | Postfach 10 81 24 | 23530 Lübeck

Büro Görnig
Stadt Landschaft Freiraum Architektur
Adolfstraße 1

24788 Rendsburg

Ihr Zeichen /
Ihre Nachricht vom: 15.9.2006/
Mein Zeichen: 113/5121.11/12-62 Ahrensburg 773/
Meine Nachricht vom: /

Frau Edler
kerstin.edler@arl-luebeck.laendli.de
Telefon: 0451 885-319/
Telefax: 0451 885-270

6. September 2006

Stadt Ahrensburg
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83
- Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bestätige den Eingang Ihres o. a. Schreibens und teile Ihnen mit, dass zu den o. g. Planabsich-
ten der Stadt Ahrensburg keine Anregungen und Bedenken vorzutragen sind.

Die übersandten Planausfertigungen reiche ich zu meiner Entlastung zurück.

Mit freundlichen Grüßen


Edler

Anlage
Planausfertigungen

Kennntnisnahme.

7.
Amt für ländliche Räume Lübeck
Az.: 113/5121.11/12-62 Ahrensburg 773/
vom 06.09.2006

Dienstgebäude Mensinger 9, 23569 Lübeck | Telefon 0451 8 85-0 | Telefax 0451 8 85-270 |
Sie erreichen uns Mo.-Do. 8.45-15.15 Uhr, Fr. 8.45-13.00 Uhr und nach Vereinbarung
Postfach 10 81 24, 23530 Lübeck | laendli.de | E-Mail-Adresse: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente
Zahlungsvorgang über Landeskasse Schleswig-Holstein, Kto-Nr. 21001508 bei der Deutschen Bundesbank Kiel, BLZ 210 000 00



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Bundes für Stadtentwicklung und Umwelt, Postfach 11 21 09, D - 20421 Hamburg

An das

Büro Görnig

- Stadt Landschaft Freiraum

Adolfstraße 1

24768 Rendsburg

An die

Stadt Ahrensburg

- Bauamt -

Rathausplatz 1

22926 Ahrensburg

Amt für Landesplanung
Grundlagen der Stadtentwicklung
Regionalplanung, Gemeinsame Landesplanung
LP 13

Alten-Straße 4

D - 20459 Hamburg

Telefon 040 - 428 40 - 8037/8021 Zentrale - 11 -

Telefax 040 - 428 40 - 8396

Ansprechpartner Herr Billekroth

Zimmer 0126/0122

E-Mail Klaus-Heiner.Billekroth@bau.hamburg.de

20. September 2006

33.FPA-B-Plan Nr. 83 Ahrensburg

STADT AHRENSBURG	
22. Sep. 2006	
B	46

Nachrichtlich:

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
- Abteilung IV 9, Landesplanung
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
- Abteilung IV 647, Bauleitplanung
- Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
- Kreis Stormarn - Bauamt -

Betr.: Bauleitplanabstimmung gemäß BauGB sowie im Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung

hier: - 33. Änderung des Flächennutzungsplans
- Bebauungsplan Nr. 83
der Stadt Ahrensburg
öffentliche Auslegung

Bezug: Schreiben des Büros Görnig vom 15. August 2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o.a. Bauleitplänen sollen die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum mit ergänzenden Fachmärkten und Shops (rd. 7000 qm Verkaufsfläche) und untergeordnet auch Wohnungen im Zentrumsbereich von Ahrensburg geschaffen werden.

Die Einzelhandelsentwicklung soll den weiteren Kaufkraftabfluss ins Umland von Ahrensburg vermindern und die Funktion der Stadt als Mittelzentrum und Einkaufsstandort stärken.

Nach Auffassung von Hamburg lässt die Planung Auswirkungen auf Hamburger Zentren eher nicht zu erwarten; so dass keine Bedenken erhoben werden.

8. Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Az.: 33.FPA-B-Plan Nr. 83 Ahrensburg -
vom 20.09.2006

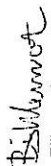
Kenntnisnahme. Die Anregungen betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen bebauungsplan Nr. 83).

- 2 -

Obwohl gegen die vorliegenden Pläne keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, weil die geplanten Ausweisungen nur eine Neuversiegelung laut Umweltbericht von 1248 m² gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ermöglichen, ist in den Begründungen unter Punkt 6 (Flächenutzungsplan) bzw. Punkt 10 (Bebauungsplan) auch auf die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers einzugehen.

Laut Darstellung in den Erläuterungsberichten ist der Bereich im Trennsystem besiedelt. Die Aussagen in den Umweltberichten zum Schutzgut Wasser, wonach auch das Regenwasser einer Behandlung in der städtischen Kläranlage zugeführt wird, erscheinen somit fraglich bzw. zumindestens missverständlich formuliert.

Mit freundlichen Grüßen


Bilkenroth

9.

Gemeinde Ammersbek
Der Bürgermeister

Beschlussauszug

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom
06.09.2006

Tagesordnungspunkt: 15

Öffentlicher Teil

Bauleitplanabstimmung mit den Nachbargemeinden
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 und 33, Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg für den Bereich zwischen
Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppelreihe und Reeshoop
Vorlage: 0500/VII

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 sowie die 37.
Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg werden seitens der Gemeinde
Ammersbek keine Bedenken erhoben.

Abstimmungsergebnis:

dafür: 9
dagegen:
Enthaltung:

Zuständig: Bau- und Ordnungsamt
Aktenzeichen:

Ammersbek, den 15.09.2006
Begründigt:


Schriftführer(in)

Ausdruck vom 15.09.2006
Seite 1/1

9. Gemeinde Ammersbek
Az.: vom 18.09.2006

Kenntnisnahme.

10.

AMT BARGTEHEIDE-LAND

Der Amtsvorsteher



Bargteide-Stein **Einheitsrat** **Hannover** **Jeckow** **Marzkehl** **Tornedorf** **Trenschüttel**

Amtsverwaltung Amt Bargteide-Land

Büro Gärnig
Adolfstrasse 1
24768 Rendsburg

Einheitsrat 34. 72041 Bargteheide
Telefon: 04532/40450
Telefax: 04532/40450

Sprechstunden:
Montag bis Freitag (außer Minivsch)
8.00 - 12.00 Uhr

Internet: www.bargteheide-land.de
E-Mail: info@bargteheide-land.de
E-Mail: 24stundenservice@bargteheide-land.de

Auskunft erteilt: Herr Hartmann
Telefon: 04532/40454
Telefax: 04532/40454
Altenaschen: Ha
Datum: 15.09.2006

Betr.: Stadt Ahrensburg
hier: 33. Änderung des Flächennutzungsplanes / Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 83
Bezug: Ihr Schreiben vom 15.08.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit vorgenanntem Schreiben wurden die amtsangehörigen Gemeinden an der Baulei-
nung beteiligt.
Anregungen werden zur beabsichtigten Planung nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Hartmann)

Zustellen der Amtsbew.:
Technische Dienstleistungen in Bergstedt
Postfach 100 251
24768 Rendsburg
Tel. Nr. 430 270 145

Haftungsbescheid Bargteheide
Postfach Hamburg
10122 200 100 251
Tel. Nr. 430 270 145

AGITATION
Geldförmige Bankverbindung
GPN 43050 101251
BLZ 24122240

10.
Amt Bargteheide-Land
Az.: Ha
vom 15.09.2006

Kennfnisnahme.

A m t S i e k

Amt Sick - Hauptstraße 40 - 37967 Sisk

GörniG – Stadt Landschaft
Freiraum Architektur
Adolfstr. 1
24768 Rendsburg



FB III AZ: 61.10.00
Bau, Umwelt,
Grundvermögen

Telefon (04107) 88 93 61
Jutta Lüdemann
e-mail: jutta.luedemann@ramlsiek.de

Siek, 01.09.2006
kú/ep

**Bauleitplanung Stadt Ahrensburg
Bebauungsplan Nr. 83 und 33, Änderung des Flächennutzungsplanes –
Ihr Schreiben v. 15.08.2006 – mein Schreiben v. 31.08.2005**

Schr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der amtsangehörigen Gemeinden Braak, Siek und Stapelfeld werden weiterhin keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Gemeindliche Belange werden von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

i. A. (Jutta Lüdemann)



Telefonzentrale:
Telefon: 04107283-0 - 0
Telefax: 04107283-93 88
04107283-93 93
Internet: www.amsak.de

Sprechstunden Bürgerbüro:
Am 08.00 - 17.00 Uhr Di 07.30 - 17.00 Uhr
Mi 08.00 - 17.00 Uhr Do 07.30 - 17.00 Uhr
Fr 08.00 - 15.00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Hildesheim
Kto-Nr. 213 522 40
Kto-Nr. 219 691 77
Kto-Nr. 100-236 216
Kto-Nr. 601 039

**11. Amt Siek
Az.: lü/ep
vom 01.09.2006**

Kennntnisnahme.

12.



Gemeinde Großhansdorf Barkholtz 84 22927 Großhansdorf
Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin
Manfred-Sumusch-Str. 5
22926 Ahrensburg

Bau- und Umweltamt
Herr Rabe
Telefon: 04102 694 163
Telefax: 04102 694 127
e-mail: baumamt.rabe@grosshansdorf.de
Großhansdorf, den 10.10.2006

33. Änderung F-Plan und B-Plan 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf hat sich am 09.10.2006 mit der o.g. Bauteilplanung befasst.

Es wurde beschlossen, die 33. Änderung F-Plan und den B-Plan 83 zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rabe

Die Kenntnisnahme wird zur Kenntnis genommen!

12. Gemeinde Großhansdorf
Az.: vom 10.10.2006

Lesetermin: 04.10.2006 / 09.10.2006
Leser: baumamt.rabe@grosshansdorf.de
Internet: www.grosshansdorf.de

Öffnungszeiten:
Montag 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Dienstag und Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 14.30 - 16.00 Uhr

Bau- und Umweltschutz
Friedrichstraße 1
Raiffeisenbank Südschleswig
Starkasse Holtenau
BLZ 250 100 20 Nr. 313 17 206
BLZ 250 691 77 Nr. 207 020
BLZ 213 622 40 Nr. 166 336 331

Hamburger
Verkehrsverbund GmbH
Stiensstraße 7
D-20095 Hamburg

Telefon: (0 40) 32 57 75 - 0
Telefax: (0 40) 32 57 75 20
E-Mail: hv.gmbh@hv.de
Internet: www.hv.de

U.S. - 1-800-NOISE-1111

24.08.2008

Stadt Ahrensburg

Fin: 25. Aug. 2006

22923 Ahrensburg

www.zetec.com

Preis: 15,08 €

Univ.-Zentrum
POB-Gr-BOD

43

33. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den Ausweisungen der Planungen sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen:

Hamburger Verkehrsverbund GmbH
Bereich Verkehrsplanung

R. Gruner
Reinhard Gruner

Reinhard Gruner

Aufsichtsratsvorsitzender
Staatsrat Axel Grunwald
Güterbahnführer
Lehrbeauftragter Peter Kellermann Sprecher
Eisenbahngewerkschaft Lutz Altmeyer
Antisemitische Kampagne, 1940 10. 407

4, 5, 6, 31, 34, 35, 36, 37, 109
Heinrichshof, Altona-Leubergstraße

®
 012 820 830, 440 830 870
 Hauptbahnhof

U 11 Sternstraße
U 2: 123 Hauptbahnhof
S 1, S11, S2, S21, S3, S31
Hauptbahnhof

14.

Hamburger Wasserwerke GmbH • Postfach 16 • 20134 Hamburg

GärniG

Stadt Landschaft Freiraum Architektur
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

Stadt Ahrensburg
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Planung werden seitens der HWW keine Einwendungen erhoben.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z. B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburger Wasserwerke GmbH
Zentrale Planung

I. A.  (Hoffmann)
I. A.  (Syllwasschy)



Ein Unternehmen
von HANNOVER HAUSE

Ansprechpartner Herr Syllwasschy
Telefon 040/7888-2321
Telefax 040/7888-2683
E-Mail CSyllwasschy@hww-hamburg.de
Datum 19.09.2006
GW 1-sy/ko

14.
HWW Hamburger Wasserwerke GmbH
Az.: GW 1-sy/ko
vom 19.09.2006

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

15.

VERKEHRSBETRIEBE HAMBURG-HOLSTEIN AG

VHH-Bangdorf Cursacker Heuer Deich 37 21023 Hamburg

Görnig
Stadt Landschaft Freiraum Architektur
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg

UNSER ZIEHEN TELEFON FAX E-MAIL
AP-Re/ B 13 040 7 25 94-170 040 7 25 94-38170 Thomas.Rammner@vhh-pvg.de

Stadt Ahrensburg
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die uns zugeleiteten Unterlagen geprüft und sind sowohl mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 einverstanden.

Hierbei gehen wir davon aus, dass die Abwicklung des Linienbusverkehrs im Straßenzug Klaus-Groth-Straße - Große Straße weiterhin ermöglicht wird gemäß der abschließenden Besprechung im Bauamt vom 10. Mai 2006 und unseres darauf aufbauenden Schreibens vom 24. Mai 2006.

Die Pinneberger Verkehrsgesellschaft mbH (PVG) und die VHH haben sich zu einer Unternehmensgruppe zusammengeschlossen. In diesem Zusammenhang haben sich meine Telefon- und Fax-Nummer, sowie die eMail-Adresse geändert. Ich bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen
Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG
Angebotsplanung

Thomas Rammner
(Rammner)

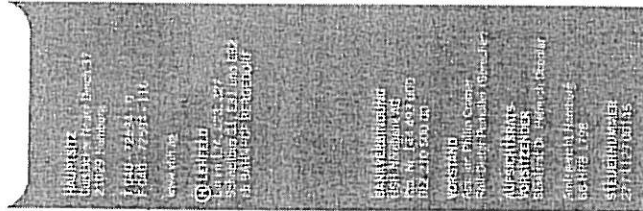
1/1



VERKEHRSBETRIEBE HAMBURG-HOLSTEIN AG

BEREICH
ANGEBOTSPLANUNG
Cursacker Heuer Deich 37
21023 Hamburg

HAMBURG
20. August 2006



15.
VHH-Bergedorf Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG
Az.: AP-Re/ B 13
vom 30.08.2006

Kenntnisnahme. Die Anregungen betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83).

24

16.



Geschäftsstelle Ahrensburg

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck | Ahlbeck 1 | 22547 Lübeck | 0451 22547-1

Büro
Gornig
Stadt Landschaft Freiraum Architektur
Adolfstrasse 1
24768 Rendsburg

Ihr Zeichen/Unsere Nachricht vom

Hr. Ansprechpartner
Dietrich Janzen
Telefon
04102 8005-10
Fax
04102 8005-15
E-Mail
janzen@ihk-luebeck.de
Unter Zeichen
Ja/Ra

27. September 2006

Stadt Ahrensburg:
33. Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15. August 2006 hatten Sie uns als Träger öffentlicher Belange die beiden oben genannten Bauleitpläne zur Kenntnis und Stellungnahme gegeben. Wir teilen mit, dass wir das Vorhaben der Schaffung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Ladengeschäften im Blockinnenbereich der Straßen Klaus-Groth-Straße, Reeshoop. Bei der Doppelseite. Große Straße sehr begrüßen. Wir gehen davon aus, dass dadurch die Stadt Ahrensburg als Einkaufszentrum deutlich gestärkt wird und sie damit auch noch besser ihre Funktion als Mittelzentrum ausfüllen kann. Diese notwendige deutliche Stärkung sehen wir auch im Verhältnis zu den Einkaufszentren im Hamburger Stadtgebiet zu denen Ahrensburg im Wettbewerb steht. Gerade das Alster-Einkaufszentrum, das schon in den zurückliegenden Jahren eine hohe Anziehungskraft auf die Kunden im Hamburger Umland ausgeübt hat, konnte seine Attraktivität jüngst durch eine deutliche Erweiterung seiner Angebotsflächen sowie eine qualitative Aufwertung erheblich steigern. Dieser Entwicklung kann Ahrensburg mit dem geplanten Einkaufszentrum zumindest teilweise entgegenwirken. Gleichzeitig trägt das Einkaufszentrum dazu bei, dass der „Druck auf die grüne Wiese“ im Ahrensburger Raum verringert wird. Unter diesen Aspekten hoffen wir, dass es dem Investor gelingt, die neu entstehenden Flächen mit einem attraktiven Branchenmix zu besetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Dietrich Janzen

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
Festsetzung des Flächennutzungsplans | Ahlbeck 1 | 22547 Lübeck | 0451 22547-1
Telefon | Fax | E-Mail | Internet | www.ihk-luebeck.de | 0451 22547-1
Telefax | E-Mail | Internet | www.ihk-luebeck.de | 0451 22547-1
Postfach Hamburg | 20095 1187 - 204 | 0451 225 100 25 | 0451 225 100 25 | 0451 225 100 25

16.
Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
Az.: Ja/Ra
vom 27.09.2006

Kenntritsnahme.

17.



BUND
FREUNDE DER ERDE
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Lerchenstr. 22 · 24103 Kiel



NABU
Landesverband Hamburg e.V.
Haus der Zukunft · Osterstr. 58
20259 Hamburg

Landesverband Schleswig – Holstein e.V.
Fährberstr. 51 · 24534 Neumünster

Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeistern

22923 Ahrensburg

Ulrich-Zentrum
WH/Boc

bei der Planung zum 26. Sep. 2006

Datum
25.9.2006

Stadt Ahrensburg 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, vorhabenbezogener B-Plan Nr. 83
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

a)

1. unserer Stellungnahme vorangeschickt zunächst eine Anmerkung zum Umweltschutz, der ja so häufig in den Unterlagen zitiert wird. Für das umfangreiche Unterlagenpaket wurde offensichtlich Zellstoffpapier verwendet. Vielleicht ist nicht bekannt, dass die Bezeichnung „umweltfreundlich chlorfrei gebleicht“ einen groben Etikettenschwindel darstellt. Nähere Einzelheiten sind beim Bundesumweltamt bzw. bei der Initiative Pro Recycling Papier (T.L. 030/24079369, Fax: 030/24079399, www.prorecyclingpapier.de) zu erfragen. In der Stadtverwaltung Ahrensburg besteht seit längerer Zeit eine Regelung, dass (von wenigen Ausnahmen abgesehen) Recyclingpapier zu benutzen ist. Mit welcher Begründung sind die von der Stadt beauftragten Büros davon ausgenommen?

b)

2. Zum Text Teil B – Textliche Festsetzung:
2.1 zu Punkt 5.1.3 „Fassadenbegrünung“:
Die Mindestbreite von 4 m ist durch Nichts begründet, ebenso die Ausnahmeregelung für die Klaus-Groth-Straße. Wir schlagen folgenden Text vor: Alle Fassaden, die nicht unbedingt als Werbeflächen benötigt werden, sind zu begrünen. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.
2.2 zu Punkt 5.1.4:
Warum nicht 100% Dachbegrünung?, zumal begrünte Flachdächer anderen Konstruktionen (auf Dauer) überlegen sind (vgl. auch 3.).

3. Zur Begründung zu Punkt 10.1:
Hier ist die Regenwasserentsorgung nicht berücksichtigt. Für die Stadt Ahrensburg gilt eine Abwasserentsorgung mit einer vorbildlichen Beitrags- und Gebührensatzung. Danach lohnt es sich 1. Gründächer anzulegen, 2. das Wasser für das Gießen der Grünanlagen in Zisternen aufzufangen, 3. sinnvoll und kostengünstig ist eine Brauchwasseranlage für die Toilettenspülung vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Monika Bock

Monika Bock NABU L.v. Hamburg
i.A. NABU, L.v. Schleswig-Holstein und BUND L.v. Schleswig-Holstein

17.
BUND / NABU
Az.: WH/Boc
vom 25.09.2006

a) Die Regelung war dem beauftragten Planungsbüro nicht bekannt, jedoch dürften die Hinweise nicht abwägungsrelevant sein.

b) Die Anregungen betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83).

Dies ist auch besonders deshalb wichtig, damit die vorhandenen Läden in der Großen Straße auch von hinten angeliefert werden können.

- 2.) Gegen die Erschließung der Läden über die Koschietstraße, also im Frontbereich, bestehen erhebliche Bedenken. Zum einen zieht dies Verkehr direkt vor die Geschäfte und bringt damit erhebliche Abgas- und Lärmemissionen mit sich, zum anderen wird dadurch der Charakter der Großen Straße in seinem bisherigen Erscheinungsbild massiv beeinträchtigt.
- 3.) Die Müllentsorgung erfolge bislang über die Erschließungsstraße zur Tiefgarage. Das wird in Zukunft nicht mehr möglich sein, da nach Auskunft des Müllbesorgungsverbandes die Fahrzeuge nicht rückwärts auf die Grundstückseinfahrt fahren können. Wie soll diese Frage zukünftig geklärt werden? Gegen die Bereitstellung der Müllboxen auf der Vorderseite bestehen erhebliche Bedenken. Entweder würden die Müllbehälter, die dort ja ständig untergebracht werden müssten, das städtebauliche Bild der Koschietstraße erheblich beeinträchtigen, oder es müssten in den jetzt vorhandenen Grünbereich zwischen Koschietstraße und Fahrbahn eingebaut werden, was aus städtebaulichen Gründen auch nicht vertretbar erscheint.
- 4.) Die unterirdische Erschließung der Grundstücke Große Straße 16 - 20 über die neu zu bauende Tiefgarage muss sichergestellt sein. Eine zusätzliche finanzielle Belastung der Anlieger der Großen Straße 16 - 20 darf dadurch nicht entstehen.
- 5.) Es wird angeregt, dass die Tiefgarage zu den Garagen der Anlieger Brandschutztüren erhält, um sinnvolle Brandabschnitte zu bilden. Alle baulichen Maßnahmen im Tiefgaragenbereich sind für die Anlieger kostenfrei zu erstellen.
- 6.) Es muss ein optimaler Schallschutz gegenüber den bestehenden Gebäuden erfolgen. Hierzu ist erforderlich, dass zunächst einmal die Dachabdeckung über der Anlieferung vor dem Laden Co-Op weiter nach vorne gezogen wird, als in dem Vorhabenplan vom 4.8.2006 vorgesehen. Ebenfalls müssen seitliche Wände, sowie eine Toranlage, die nach der Einfahrt der Fahrzeuge geschlossen werden muss, erstellt werden.
Darüber hinaus muss ein zweites Schallschutzdach über der Zufahrt angebracht werden, die für die Anlieferung für den Laden A und den darüberliegenden Laden vorgesehen ist. Dieses Dach sollte ebenfalls bis zur nördlichen Grenze des „Lager Co-Op“ reichen. Die Unterseite sollte, da dieser Schallschutz nach Osten, also zu den Grundstücken Große Straße 12 - 20 offen bleiben muss, um die Zufahrt zu gewährleisten, mit zusätzlichen schallschluckenden Mitteln an der Unterseite bestückt werden, damit möglichst viel nach oben gehender Schall geschluckt wird.

Darüber hinaus soll einem On dit zufolge die Errichtung eines Maschinenhauses und einer weiteren Installation zur Kühlung der vorhandenen Ladenflächen auf den Dächern errichtet werden. Soweit dies der Fall ist, wird angeregt aufzunehmen, dass diese Einrichtungen so schallisoliert werden müssen, dass sie die vorhandenen Wohnbereiche nicht stören und die entsprechenden Nachtruhewerte eingehalten werden.

7.) Über die beabsichtigte Begrünung der Dachflächen gibt es keine ausreichenden Informationen. Es wird angeregt:

- a) die Dächer intensiv zu bepflanzen, also so, dass dort auch Pflanzen und Sträucher wachsen können;
- b) die seitliche Brandwand des Ladens A und des darüberliegenden Ladens zu begrünen und zwar in der Weise, dass die Ranken von oben herunterwachsen.
Darüber hinaus sollte diese Brandwand in irgendeiner Form architektonisch gestaltet werden, damit sie nicht als hässliche Betonfläche erscheint.

8.) Das Treppenhaus an der Ostwand des Ladens A sollte im 1.OG von Norden nach Süden verschoben werden, damit die sehr hohe Wand (ca. 8 m) möglichst kurz ist, um so den Wohnwert der vorhandenen Gebäude möglichst zu erhalten.

9.) Gegen die vorgesehene Passage zwischen dem Grundstück 24 und 25 von der Eingangssituation des EKZ zur Großen Straße bestehen grundsätzliche Bedenken. Wenn dies aber für unbedingt erforderlich gehalten wird, sollte sichergestellt sein, dass die Öffnung dieser Passage nicht außerhalb der Ladendöffnungszeiten erforderlich ist und der Laden, der derzeit in der Großen Straße 24 bereits vorhanden ist und ggf. zum EKZ hin erweitert werden soll, nicht gegen die Passage abgeschlossen werden muss, sondern die Passage durch den Laden in einer Breite von maximal 3,50 m führen kann.

10.) Nach diesseitigem Dafürhalten ist zwischen der geplanten Passage und der sogenannten Moll des EKZ ein Brandabschluss einzurichten.

11.) Der Investor muss exakte Bauzeit-Termine vorgeben und zu deren Einhaltung ggf. durch entsprechende Konventionalstrafen angehalten werden, die Erschließungsmaßnahme Tiefgarage sollte als erster Bauabschnitt vorzeitig in Betrieb genommen werden. Im übrigen wird angeordnet, den Anliegern, deren Parkplätze durch die Baumaßnahme gesperrt werden, während der Bauzeit Ersatzparkplätze zuzuweisen.

Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass der baubedingte Mietaustall für die Garageneigenschaft von dem Investor übernommen wird.

Darüber hinaus sollte er vor Baubeginn eine Vertragserfüllungs-Bürgschaft für den Erschließungsbau der Tiefgarage vorlegen, damit die Erschließung auf jeden Fall erhalten bleibt.

- 12.) Der Investor sollte verpflichtet werden vor Baubeginn ein ordnungsgemäßes Beweisicherungsverfahren durchzuführen.



19.

Notar und Rechtsanwalt

Stadt Ahrensburg

Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Str. 5

D-22826 Ahrensburg

Bing - 4. Okt. 2006

9

FB



Beaufh:
Ihr Az.:

Datum: 02.10.2006
Reg.Nr.: 4506XDO/k

Betr.: B-Plan 83 zw. Reeshoop u. Klaus-Groth-Straße hinter der Großen Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

In dieser Sache nehme ich Bezug auf mein Schreiben vom 25.9.2006, mit dem ich Ihnen die Vertretung der Eigentümergemeinschaft Große Straße 14 angezeigt habe und erlaube mir, folgende Gedanken und Anregungen zu dem Entwurf vorzutragen:

- 1.) Die Erschließung der Großen Straße 14 im hinteren, westlichen Bereich soll (oder ist bereits?) durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (oder nur Geh- und Fahrrecht?), durch eine entsprechende Bauart gesichert sein.
- 2.) Gegen die Erschließung der Läden über die Koschleistraße, also im Frontbereich, bestehen erhebliche Bedenken. Zum einen zieht dies Verkehr direkt vor die Geschäfte und bringt damit erhebliche Abgas- und Lärmemissionen mit sich, zum anderen wird dadurch der Charakter der Großen Straße in seinem bisherigen Erscheinungsbild massiv beeinträchtigt.

19.

Rechtsanwaltskanzlei A
Az.: 46/06XDO/k
vom 02.10.2006

Diese zweite Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei A besitzt das gleiche Aktenzeichen und das gleiche Datum wie das erste Schreiben – Stellungnahme Nr. 18.

Bis auf einigen wenigen redaktionellen Änderungen sind die zwei Stellungnahmen identisch. Auf gesonderte Abwägungsvorschläge wird daher verzichtet und auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme Nr. 18 (zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83) verwiesen.

- 3.) Die Müllentsorgung erfolgte bislang über die Erschließungsstraße zur Tiefgarage. Das wird in Zukunft nicht mehr möglich sein, da nach Auskunft des Müllbeseitigungsverbandes die Fahrzeuge nicht rückwärts auf die Grundstücksebene fahren können. Wie soll diese Frage zukünftig geklärt werden? Gegen die Bereitstellung der Müllboxen auf der Vorderseite bestehen erhebliche Bedenken. Entweder würden die Müllbehälter, die dort ja ständig untergebracht werden müssten, das ästhetische Bild der Koschietstraße erheblich beeinträchtigen, oder sie müssten in den jetzt vorhandenen Grünbereich zwischen Koschietstraße und Fahrbahn eingebaut werden, was aus städtebaulichen Gründen auch nicht vertretbar erscheint.
- Die Müllentsorgung muß wahrscheinlich im Straßenzug „Bei der Doppelteiche“ in Höhe des Grundstücks Doppelteiche erfolgen. Es wird angeregt, hier eine Parktasche für das Müllfahrzeug einzurichten, damit dort beim Abfuhrtermin die Mülltonnen aufgestellt und entsorgt werden können.
- 4.) Die unterirdische Erschließung des Grundstückes Große Straße 14 über die neu zu bauende Tiefgarage muss sichergestellt sein. Eine finanzielle Belastung der Anlieger der Großen Straße 14 darf dadurch nicht entstehen.
- 5.) Es wird angeregt, dass die Tiefgarage zu den Garagen der Anlieger Brandschutztüren erhält, um sinnvolle Brandabschnitte zu bilden. Alle baulichen Maßnahmen im Tiefgaragenbereich sind für die Anlieger kostenfrei zu erstellen.
- 6.) Es muss ein optimaler Schallschutz gegenüber den bestehenden Gebäuden erfolgen. Hierzu ist erforderlich, dass zunächst einmal die Dachabdeckung über der Anlieferung vor dem Laden Co-Op weiter nach vorne gezogen wird, als in dem Vorhabenplan vom 4.8.2006 vorgesehen. Ebenfalls müssen seitliche Wände, sowie eine Toranlage, die nach der Einfahrt der Fahrzeuge geschlossen werden muss, erstellt werden.
Darüber hinaus muss ein zweites Schallschuttdach über der Zufahrt angebracht werden, die für die Anlieferung für den Laden A und den darüberliegenden Laden vorgesehen ist. Dieses Dach sollte ebenfalls bis zur nördlichen Grenze des „Lager Co-Op“ reichen. Die Unterseite sollte, da dieser Schallschutz nach Osten, also zu den Grundstücksebenen Große Straße 12 - 20 offen bleiben muss, um die Zufahrt zu gewährleisten, mit zusätzlichen schallschluckenden Mitteln an der Unterseite bestückt werden, damit möglichst viel nach oben gehender Schall geschluckt wird.

Seite 3 von 4

Darüber hinaus soll einem On dit zufolge die Errichtung eines Maschinenhauses und einer weiteren Installation zur Kühlung der vorhandenen Ladenflächen auf den Dächern errichtet werden. Soweit dies der Fall ist, wird angeregt aufzunehmen, dass diese Einrichtungen so schallisoliert werden müssen, dass sie die vorhandenen Wohnbereiche nicht stören und die entsprechenden Nachtruhezeiten eingehalten werden.

- 7.) Über die beabsichtigte Begrünung der Dachflächen gibt es keine ausreichenden Informationen. Es wird angeregt,
 - a) die Dächer intensiv zu bepflanzen, also so, dass dort auch Pflanzen und Sträucher wachsen können;
 - b) die seitliche Brandwand des Ladens A und des darüberliegenden Ladens zu begrünen und zwar in der Weise, dass die Ranken von oben herunterwachsen. Darüber hinaus sollte diese Brandwand in irgendeiner Form architektonisch gestaltet werden, damit sie nicht als hässliche Betonfläche erscheint.
- 8.) Nach dem Bauvorhaben-Plan ist die Errichtung eines Treppenhauses als Notausgang der Tiefgarage auf dem Grundstück der Eigentümerversammlung Große Straße 14 vorgesehen. Hiergegen bestehen nicht nur Bedenken. Das geht einfach nicht, weil auf fremden Grundstücken gebaut wird. Falls dies vom Investor für erforderlich gehalten wird, müsste er mit uns in Verbindung treten, um bei Zustimmung unsererseits - entsprechende Bedingungen auszuhandeln.
- 9.) Der Investor muss exakte Bauzeit-Termine vorgeben und zu deren Einhaltung ggf. durch entsprechende Konventionalstrafen angehalten werden, die Erschließungsmaßnahme Tiefgarage sollte als erster Bauabschnitt vorzeitig in Betrieb genommen werden. Im übrigen wird angeordnet, den Anliegern, deren Parkplätze durch die Baumaßnahme gesperrt werden, während der Bauzeit Ersatzparkplätze zuzuweisen.
Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass der baubedingte Mietausfall für die Garagenstellplätze von dem Investor übernommen wird.
Außerdem sollte er vor Baubeginn eine Vertragserfüllungs-Bürgschaft für den Erschließungsbau der Tiefgarage vorlegen, damit die Erschließung auf jeden Fall erhalten bleibt.
- 10.) Der Investor sollte verpflichtet werden vor Baubeginn ein ordnungsgemäßes Beweisicherungsverfahren durchzuführen.

Gutachten Nr. 1

20.

Fachbereich IV	
Stadtplanung/Bauen/Umwelt	
25. Sep. 2005	
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32

VORAB PER TELEFAX 04102/77165

Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Str. 5
22926 Ahrensburg

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungspla-
nes Nr. 83 der Stadt Ahrensburg nach § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Zeichen: IV.2.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Nach diesseitiger Rechtsauffassung liegen bereits die Voraussetzungen für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nicht vor.
Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezoge-
nen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der
Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten

20.

Rechtsanwaltskanzlei B
Az.: WI/SD 01630-06
vom 25.09.2006

Die Anregungen betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.
83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 83).

Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Dies bedeutet, dass der Vorhabenträger in der Regel Eigentümer der Flächen sein muss, über die sich der Plan erstreckt; jedoch kann im Einzelfall auch eine anderenweilige privatrechtliche Verfügungsbefugnis ausreichen wie z.B. ein Erbbaurecht o.ä.; jedoch ist in jedem Fall die privatrechtliche Befugnis zur baulichen und sonstigen Nutzung des Grundstücks erforderlich. Hierfür wird etwa eine qualifizierte Anwartschaftsposition hinsichtlich der in Betracht kommenden Grundstücke etwa in Form eines durch Auffassungsvormerkung abgesicherten Eigentumsübertragungsanspruches als ausreichend, aber auch als notwendig angesehen

VGH Mönchen, NVwZ-RR 2002, S. 260, 262.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Sowohl auf dem Grundstück unserer Mandantin als auch auf anderen Grundstücken sind im rücksseitigen Bereich der Großen Straße Tiefgaragen vorhanden, die derzeit über die öffentliche Tiefgarage in der Klaus-Groß-Straße erschlossen werden. Wie sich beispielsweise aus Seite 9 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf entnehmen lässt, sollen die bestehenden Tiefgaragen der Grundstücke an der Großen Straße zukünftig über die neue Tiefgarage des Kaufhauses erschlossen werden.

Im Hinblick auf das Grundstück unserer Mandantin ist die derzeitige Zufahrtssituation durch die öffentliche Tiefgarage auf Grund eines Vertrages mit der Stadt Ahrensburg vom 14.01.1974 gesichert. Unsere Mandantin ist nicht berechtigt, auf die Rechte aus dieser Vereinbarung zu verzichten, so dass schon aus diesem Grunde ein Teil der beabsichtigten Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durchführbar ist.

Diese Problematik sieht auch die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, wie sich aus Seite 31 ergibt. Danach sollen im Durchführungsvertrag insbesondere auch als Aspekt vertraglich geregelt werden „Regelungen mit den Eigentümern und Nutzern der bestehenden Tiefgaragenstellplätze in dem rückwärtigen Grundstücksbereich in der Großen Straße“.

Ob solche Regelungen zu Stande kommen, ist jedoch überhaupt nicht gesichert, so dass es an einer von der Rechtsprechung geforderten gesicherten Rechtsposition des Vorhabenträgers fehlt. Folglich ist der Vorhabenträger möglicherweise zwar bereit, aber jedenfalls nicht in der Lage, die beabsichtigte Planung auch umzusetzen.

Dasselbe gilt auch für die Anliefersituation, die derzeit für das Grundstück unserer Mandantin über die Klaus-Groß-Straße erfolgt. Ausweislich Seite 9 des Entwurfes zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes soll die Anlieferung des ALDI-Marktes zukünftig über den Bereich Großen Straße erfolgen. Auch dem steht eine gesicherte Nutzungsmöglichkeit unserer Mandantin im Hinblick auf die vorhandene Zufahrtssituation entgegen.

2. Abgesehen von der rechtlichen Realisierbarkeit der beabsichtigten Planungen ergeben sich aus der bisherigen Begründung zum Bebauungsplanentwurf Mängel bei der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.

Das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB gilt auch für Fälle des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Battis/Krautzborgner/Löhr, BauGB, 9. Aufl., § 12 Rn. 26.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Im Hinblick auf die Interessen der Eigentümer der Grundstücke an der Großen Straße und insbesondere des Grundstücks unserer Mandantin findet eine solche Abwägung nicht statt, da diese Interessen in die Abwägung nicht einmal einbezogen werden.

- 2.1 So lässt die Bebauungsplanbegründung jegliche Auseinandersetzung damit vermissen, wie sich die geplante Bebauung im Plangebiet auf die bisherige Zufahrtssituation auswirkt. Es heißt hierzu, wie bereits zitiert, auf Seite 9 lapidar, dass bestehende Tiefgaragen der Grundstücke an der Großen Straße zukünftig über die neue Tiefgarage des Kaufhauses erschlossen würden und dass die Anlieferverkehr für den ALDI-Markt zukünftig über den Bereich Großen Straße erfolgen. Alles Weitere soll offensichtlich – wie sich Seite 31 der Begründung zum Entwurf entnehmen lässt – durch Regelungen mit den Eigentümern und Nutzern der bestehenden Tiefgaragen und Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Großen Straße geregelt werden.

Indem sich die bisherige Zufahrtssituation sowohl hinsichtlich der Tiefgaragen als auch der Stellplätze und der Anlieferung des Grundstücks unserer Mandantin verändert, steht die beabsichtigte Planung in konkretem Widerspruch zu der derzeitigen, bestandsgeschützten Nutzung. So ergibt sich aus der genehmigten Baubeschreibung vom 24.01.1974, die Bestandteil der Baugenehmigung vom 20.03.1974 ist, dass eine Tiefgaragenzufahrt über den rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgen soll. Aus den Plänen zur Erweiterung des Lagers vom 31.07.1975 sowie vom 03.08.1976, die Teil des Bauscheins 19 b / 363 1976 vom 25.08.1976 sind, ergab sich ferner die bestandsgeschützte Anlieferungsituation auf der Gebäuderückseite und die dafür erforderliche Zufahrt von der Klaus-Groß-Straße.

Ein Bebauungsplan muss aber Konflikte, die er aufwirft, selbst lösen

Battis/Krautzborgner/Löhr, a.a.O., § 1 Rn. 115

und darf die Lösung dieser Konflikte nicht in noch zu treffende Vereinbarungen verlagern; dies gilt erst recht, wenn die beabsichtigten Festsetzungen – wie hier wegen des Bestandsschutzes – sogar entgegenwirkende Wirkung besäßen

Battis/Krautzborgner/Löhr, a.a.O., § 1 Rn. 118.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf befasst sich bislang weder mit den konkreten Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen Grundstücks-situationen noch mit den damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen der Grundstückseigentümer. Insbesondere ist hierbei in die Interessenabwägung beispielsweise das Interesse der Anlieger an der Aufrechterhaltung der guten Verkehrslage und der Beibehaltung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes einzustellen

Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1 Rn. 106, 108.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass im vorliegenden Fall nur private Interessen des Vorhabenträgers den entsprechenden Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer gegenüberstehen und keine (überwiegenden) öffentlichen Interessen geltend gemacht werden. Das private Interesse an der Durchführung einer Baumaßnahme und einer möglichst weitgehenden Grundstücksausnutzung kann ein Interesse an der Fortführung einer seit Jahren ausgeübten und bestandsgeschützten Nutzung der Nachbarn aber nicht überwiegen, zumal im vorliegenden Fall die diesbezüglichen Interessen der Nachbarn nicht einmal in die Abwägung eingestellt werden.

2.2 Selbst wenn nach Beendigung der Bauarbeiten eine Zufahrtsmöglichkeit zu der Tiefgarage des geplanten Kaufhauses gegeben sein sollte, befasst sich der Bebauungsplanentwurf nicht mit der Frage, welche Auswirkungen die Ausführung des Bauvorhabens auf die Zufahrten zur den Tiefgaragen besäße. Des Weiteren fehlt es an jeglicher Regelung hinsichtlich einer Absicherung, dass die Zufahrt durch die Tiefgarage des Kaufhauses kostenlos zu gestalten ist.

2.3 Soweit es das Grundstück unserer Mandanten betrifft, ist in die Abwägung ferner einzustellen, dass durch eine Änderung der Zufahrtssituation sowohl für die Tiefgarage als auch für die Anlieferung der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb der auf dem Grundstück den ALDI-Markt betreibenden ALDI GmbH & Co. KG Bargteheide berührt wird.

2.4 Als abwägungsrelevanter Belang ist in die Abwägung ferner nicht eingestellt, dass sowohl die Anliefersituation als auch die Zufahrtssituation auf Grund der unserer Mandantin 1974 erteilten Baugenehmigung – wie oben ausgeführt – bestandsgeschützt gesichert sind und auch die aktuelle Tiefgaragenzufahrt auf Grund der bereits erwähnten Vereinbarung zwischen der Stadt Ahrensburg und unserer Mandantin vom 14.01.1974 eine rechtliche Absicherung genießt.

Insbesondere lässt sich die Frage der Anliefersituation nicht mit der Erwägung auf Seite 9 der Begründung zum Bebauungsplan, wonach eine Anlieferung künftig über die Große Straße erfolge, lösen. Zum einen ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine entsprechende Zufahrtssituation überhaupt nicht zu entnehmen, zum anderen ist nicht ersichtlich, wie eine der derzeitigen Anliefersituation vergleichbare Situation zur Großen Straße

5

hin geschaffen werden könnte (Anlieferung mit einer Belastbarkeit von 40 t, ausgelegt auch auf LKW mit einer Länge von 20 m).

Ferner bleibt unberücksichtigt, dass die derzeitige Anlieferungsituation Bestandsschutz genießt, sowie dass eine Verlagerung der Anlieferung einen vollständigen Umbau des gesamten Ladenlokals erfordern würde, da die gesamte innere Struktur des Ladenlokals auf eine geänderte Anlieferungsituation ausgerichtet werden müsste. Dies würde beispielsweise bedeuten, dass die kompletten Sozialräume einschließlich Toilettenanlagen etc. verlegt werden müssten.

Dies gilt im Übrigen auch für die Fluchtwegsituation des Gebäudes, die bislang zur Klaus-Groth-Straße hin ausgerichtet ist und im Falle des Wegfalls der dortigen Wegeverbindung vollständig neu geordnet werden müsste. Dieselbe Problematik stellt sich auch – übrigens schon jetzt – hinsichtlich der Abfallentsorgung, die bislang ebenfalls über den rückwärtigen Grundstücksbereich abgewickelt wird.

Sowohl hinsichtlich dieser Aspekte überhaupt eine andere Gestaltung möglich wäre, wäre diese jedenfalls mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden. Eine Auseinandersetzung mit diesen Gesichtspunkten lässt die Begründung zum Bebauungsplan vermissen. Insbesondere trifft die Feststellung zur Ziff. 10.1 – jedenfalls im Detail – nicht zu, wonach die zentrale Abfallentsorgung über bestehende Erschließungsanlagen erfolgt.

Ebenso wenig setzt sich die Begründung zum Bebauungsplanentwurf damit auseinander, dass während der Bauphase ganz erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte eintreten werden. So wird auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf festgestellt, dass sich entlang der Rückseite der Gebäude an der Großen Straße Lärmrichtwerte zwischen 65 und 75 dB (A) ergeben, was mit der an der Großen Straße insbesondere auf dem Grundstück unserer Mandantin vorhandenen Wohnnutzung unvereinbar ist.

Im Bereich der jetzigen Anlieferungsituation des Grundstücks unserer Mandantin an der Klaus-Groth-Straße wäre eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung des momentan eingeschossigen Gebäudedetails möglich; im Bereich der heutigen Zufahrt/Anlieferung jedoch nur eine eingeschossige Bebauung. Da ein Anbau an das geplante Einkaufszentrum in diesem Bereich ermöglicht werden soll und im Bereich der Klaus-Groth-Straße eine geschlossene Blockrandbebauung angestrebt wird, wäre es nur konsequent und den Interessen unserer Mandantin entsprechend, wenn in dem gesamten Bereich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt würde, was wir hiermit ausdrücklich anregen.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grund entgegenstehender privater Rechte gar nicht durchführbar sind; im Übrigen sind diese Rechte und die sonstigen bestandsgeschützten Interessen der Grundstückseigentümer an der Großen Straße in die Abwägung nicht einbezogen worden.

6

Bei einer ordnungsgemäßen Einbeziehung ist festzustellen, dass die Interessen an einer möglichst umfangreichen Ausnutzung des Grundstücks, das durch den Vorhabenträger erworben werden soll, die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, insbesondere unserer Mandantin an einer Beibehaltung des bisherigen, bestandsgeschützten Zustandes nicht überwiegen werden, zumal es sich – wie oben ausgeführt – nur um private Interessen des Investors und nicht um öffentliche Interessen handelt.



21.

[Redacted]

Stadt Ahrensburg
11. Sep. 2005

[Redacted]

Stadt Ahrensburg
Fachbereich VI Stadtplanung, Bauen, Umwelt
Herr Thiele
Manfred-Samus-Straße 5
22926 Ahrensburg

[Redacted]

Fachbereich VI
12. Sep. 2005

7. September 2006

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppelreihe und dem Reeshoop
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppelreihe und dem Reeshoop
Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 zu den öffentlich ausgelegten Entwürfen

Sehr geehrte Damen und Herren,

[Redacted]

Stellungnahme

unsere Ausführungen vom 22. Juli 2005 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergänzen:

Auch die weiter entwickelte Planung auf der Grundlage zwischenzeitlich weiterer eingeholter Gutachten und Stellungnahmen ist aus unserer Sicht nicht mit den bindenden Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) vereinbar und stellt insbesondere im Ergebnis hinsichtlich der zum Ausgleich zu bringenden privaten und öffentlichen Interessen ein abwägungsfehlerhaftes Ergebnis dar.

[Redacted]

21. Rechtsanwaltskanzlei C
Az.: 21166/2004 S W/SSC
vom 07.09.2006

Die Anregungen (ausgenommen der Pkt. a und b) betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83).

1.

Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB

Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme ausgeführt, kann gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nur dann rechtmäßig ein Bebauungsplan aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Bebauungsplan im jetzt vorgesehenen Umgriff und den vorgesehenen Festsetzungen ist nicht geeignet, das städtebauliche Ziel der Stadt Ahrensburg, insbesondere städtebauliche Missstände im Bereich der Klaus-Groth-Straße in ausreichendem Maße zu beseitigen, zu verwirklichen. Gleichzeitig werden Bereiche in die Planung einbezogen, für die städtebauliche Missstände, die zu beseitigen wären, gar nicht festgestellt werden können.

1.1

Fehlerhafte Abgrenzung des Geltungsbereichs

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jenseits des „Vorhabenbereichs“ jedenfalls in weiten Teilen durchaus abgrenzbare Bereiche in die Planung mit einbezogen worden, für die entweder städtebauliche Missstände nicht feststellbar sind oder die Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne ausreichend sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dies gilt in besonderem Maße für den Bereich entlang der Straße „Bei der Doppelteiche“.

Andere Bereiche sind in den Bebauungsplanumgriff außerhalb des Vorhabenbereiches einbezogen worden, obwohl gerade hier (zwingende) gestalterische oder konzeptionelle Maßnahmen zur Abwendung städtebaulicher Missstände, wie sie durch die Stadt selbst beschrieben werden, nötig wären. Dies gilt etwa für das ALDI-Grundstück. Mit den jetzigen Festsetzungen kann die von der Stadt zu Recht als unbefriedigend erkannte Situation, dass der Eingangsbereich zur Klaus-Groth-Straße in westlicher Richtung nicht anscheinlich und einladend gestaltet ist, nicht verbessert werden, da hier nicht durch einen Durchführungsvertrag bestimmte Vorgaben für die bauliche Gestaltung oder eine Betreiberpflichtung geregelt werden können. Auch die Vorgaben zur baulichen Gestaltung sind hier eine reine „Angebotsplanung“, d.h., dass niemand dazu verpflichtet werden kann, das bereits bebaute Grundstück tatsächlich so zu bebauen, wie es der Stadtplanung zur attraktiveren Gestaltung der Klaus-Groth-Straße vorschwebt.

Und schließlich wird an der Ecke Klaus-Groth-Straße / Reeshoop ein Gebäude dem Vorhaben geopfert, das als ein typisches Beispiel aller Ahrensburger Siedlung durch die Stadtplanung erkannt worden ist.



1.2

Fehlerhafte Abgrenzung des Vorhabenbereichs

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur für ein Gebiet zulässig, in dem der Vorhabenträger „bereit und in der Lage“ ist, den Inhalt des Vorhabenplanes umzusetzen. Hier von muss sich die planende Gemeinde überzeugen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vorhabenträger hinsichtlich aller Grundstücke im Vorhabenbereich grundsätzlich Grundstückseigentümer ist oder sonst eine privat-rechtliche, langfristige Befugnis zur baulichen oder sonstigen Nutzung (z. B. Erschließungsfunktion) der Grundstücke hat.

Der Vorhabenbereich umfasst auch das Flurstück Nr. 244 Flur 9 Gemarkung Ahrensburg, das im Eigentum unserer Mandatschaft steht. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan „ANL“ Anlieferungszone Einkaufszentrum fest. Dieses Grundstück steht (bisher) weder im Eigentum des Vorhabenträgers noch gibt es eine Nutzungsbefugnis zu seinen Gunsten.

1.3

Sicherung der städtebaulichen Konzeption durch den Durchführungsvertrag

1.3.1

Einbeziehung von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes kann dahingehend verstanden werden, dass zur Sicherung des städtebaulichen Ziels einer attraktiven Gestaltung der Klaus-Groth-Straße und Entwicklung zu einem Kern Einkaufsbereichs (Magnetwirkung) auch die Entwicklung einer Fläche südlich der Klaus-Groth-Straße für die „Umsiedlung“ des bisherigen Penny-Marktes gemeinsam mit dem Vorhabenträger erfolgt sei. Sollte eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 in dem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 83 mit einbezogen worden sein, so stellt sich die Frage, ob eine entsprechende Forderung von Seiten der Stadt Ahrensburg angemessen ist. Sollte sie nicht angemessen sein, führte dies zur Nichtigkeit des Durchführungsvertrages, § 11 Abs. 2 BauGB. Dann wäre gleichzeitig die Sicherung der Umsetzung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 verfolgten städtebaulichen Ziele nicht mehr gesichert.

1.3.2

Betreiberpflichten für die Mieter des Einkaufszentrums

Kernziel und Hauptauftragselement der gesamten Planung ist es, dass die Planung dazu dient, städtebauliche Missstände im Innenbereich der Stadt Ah-



rensburg dadurch zu beseitigen, dass ein neues, attraktives Einkaufszentrum geschaffen wird, das auch Magnetwirkung für die sonstige Innenstadt hat. Gerade deshalb wird auch das besondere Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, um sich auch der Umsetzung dieses Projekts zu vergewissern. Der verfolgte städtebauliche Zweck kann jedoch nur dann erreicht werden, wenn sich im durch den Investor zu errichtenden „Einkaufszentrum“ auch tatsächlich und langfristig nicht nur der SB-Markt, sondern auch die anderen Geschäfte halten. Daher ist es erforderlich, im Durchführungsvertrag eine entsprechende Betreiberpflicht für das Einkaufszentrum oder zumindest den SB-Markt festzuschreiben. Denn anderenfalls würde ein städtebaulicher Missstand nur durch einen neuen ersetzt, nämlich einen großen leer stehenden Gebäudekomplex einschließlich der damit verbundenen Nachteile für die Umgebung, die wenn überhaupt nur bei der Verwirklichung des städtebaulichen Ziels, eine Magnetwirkung durch ein „betriebenes“ Einkaufszentrum zu schaffen, gerechtfertigt werden könnten.

2.

Fehlende Normenklarheit

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung des Flurstücks Nr. 244 Flur 9 Gemarkung Ahrensburg in den Vorhabensbereich ist weiter darauf hinzuweisen, dass die Festsetzungen für einen Teil dieses Flurstückes nicht ausreichend deutlich sind.

Für diesen, in den Vorhabensbereich einbezogenen Teil des Flurstückes wird entsprechend der Planzeichnungen festgesetzt: „ANL“ Anlieferungszone Einkaufszentrum. Der Inhalt dieser Festsetzung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs oder den textlichen Festsetzungen, ebenso wenig wie in der Begründung erläutert.

Zwar ist es zulässig, innerhalb des Vorhabensbereichs eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans von dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abzuweichen. Jedoch ist auch dann eine Erläuterung erforderlich. Stattdessen sind Hinweise in der Begründung (in anderem Zusammenhang) so zu verstehen, dass die Anlieferungszone insgesamt „eingehaust“ werde. Damit wird der Eindruck erweckt, dass bereits beginnend bei der Straße bei der Doppelreihe und damit unmittelbar angrenzend an das Gebäude bei der Doppelreihe 1 eine „Einhausung“ vorgenommen wird, also ein Gebäude errichtet wird. Wenn dies zuträfe, würde ohne Zustimmung unserer Mandantschaft auf ihrem Grundstück gebaut.



3.

Fehlende Erschließung

Die Erschließung des gesamten Einkaufszentrums soll über das Grundstück unseiner Mandantschaft, in den Teilbereich des Flurstückes Nr. 244 Flur 9 Gemarkung Ahrensburg erfolgen. Dies ist ohne die – bisher nicht gewährte – Zustimmung des Grundeigentümers nicht möglich.

Die Zufahrt zwischen den Gebäuden bei der Doppelreihe 1 und 3 bis 5 dient bisher *faktisch* der Zufahrt zu den privaten Stellplätzen der Anlieger und der öffentlichen Stellplatzeinrichtung im Innenbereich des Karrees. Eine öffentliche Widmung zu diesem Zweck liegt jedoch noch nicht vor (vgl. Lärmgutachten Ziffer 4.1, Seite 10 entspricht Beschlussvorlage Seite 121). Auch eine Widmung, mit der auch der Widmungsumfang bestimmt wird, ist nur mit der Zustimmung des Eigentümers möglich. Der faktische Gebrauch eines Grundstückes kann höchstens über das wegerechtliche Institut der „Widmung kraft unvordenklicher Verjährung“ bei einer unangefochtenen entsprechenden Nutzung über mehrere Generationen ausnahmsweise einmal ohne entsprechenden Widmungsakt die Qualität eines öffentlichen Weges begründen. Auf dieses Rechtsinstitut kann hier offensichtlich nicht zurückgegriffen werden. Darüber hinaus ist jedoch auch der Umfang des faktischen Gebrauchs darauf beschränkt, dass die privaten und öffentlichen PKW-Stellplätze in beschränktem Umfang angefahren werden. Die bisherige faktische Nutzung wäre also noch nicht einmal geeignet, überhaupt ein Indiz dafür liefern zu können, dass der Grundstückseigentümer einer Nutzung der Zufahrt zwischen seinen beiden Wohn- und Geschäftsgebäuden für ein gesamtes Einkaufszentrum zustimmen könnte, das über eine Gesamtfläche von mehr als 6.000 qm verfügt, die sich auf einen SB-Markt, fünf Fachmärkte, zwei Textiläden, vier weitere „Läden“ und drei weitere „Shops“ sowie verschiedene Gastronomiebereiche zuzüglich der Anlieferung eines weiteren SB-Marktes (ALDI) bezieht.

Den Planungsunterlagen ist zu diesem Punkt auch nicht zu entnehmen, dass Alternativen für die Ver- und Entsorgung geprüft worden wären. Dabei wäre dies bereits unter dem Gesichtspunkt der mit der Ver- und Entsorgung verbundenen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen der Anlieger der Gebäude bei der Doppelreihe 1 und 3 bis 5 im Rahmen des Umweltberichts gemäß Nr. 2 d) Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB erforderlich gewesen.

4. Mängel bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, § 1 Abs. 6 und 7 BauGB

a) 4.1 Herabstufung von Baugebieten

Der Bereich der Grundstücke bei der Doppelreihe 1 und 3 bis 5 ist in der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und in dem bisher verbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Diesen rechtsverbindlichen Festsetzungen entsprechen die Gebäude bei der Doppelreihe 1 und 3 bis 5. Nunmehr soll auch für diesen Bereich die Festsetzung „Kerngebiet“ (MK) verbindlich werden. Die entsprechende Einbeziehung in den Umgriff des Bebauungsplans und die Erstreckung dieser Festsetzung, die vor allem die Errichtung des Einkaufszentrums ermöglichen soll, ist städtebaulich nicht gerechtfertigt. Denn an der Straße bei der Doppelreihe, insbesondere auf den Grundstücken meiner Mandatschaft, bestehen keine städtebaulichen Missstände und die weitere Entwicklung muss nicht durch neue Bebauungsplanfestsetzungen gesichert werden; die Festsetzung entspricht auch nicht der tatsächlichen Nutzung.

Der einzige Grund für eine entsprechende Einbeziehung in den Umgriff des Bebauungsplans überhaupt bzw. die Ausdehnung des Bereichs Kerngebiet für diese Grundstücke, obwohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes z.B. auch ein „Mischgebiet“ (M1) ausgewiesen ist, kann es vielmehr sein, die „Schutzwürdigkeit“ der auf den Grundstücken verwirklichten Wohnnutzung herabzusetzen. Besonders krass ist diese „Abstufung“, weil die Stadt hier sogar eine Abstufung um quasi „zwei Zonen“ vornimmt, nämlich vom Allgemeinen Wohngebiet auf ein Kerngebiet, und nicht etwa auf ein Mischgebiet.

Das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Geschäfte, die nicht nur der Versorgung der Einwohner des Wohngebietes dienen, sind unzulässig. In einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO können sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden. Schließlich dient das Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnnutzung ist nur ausnahmsweise zulässig. Vor dieser gesetzlichen Wertung und dem tatsächlichen verwirklichten Bestand kann daher die Herabstufung nur vor dem Hintergrund verstanden werden, dass in der Lärmuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 83 Ahrensburg vom 1. April 2006 (Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Allenholz, Anlage 10 und Seiten

a) Die Aussage, dass sowohl im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie auch im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 43 der angesprochene Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist, ist korrekt. Der Nutzungsbestand entspricht jedoch nicht mehr diesen Nutzungsfestsetzungen. Insbesondere sind in den Erdgeschloßbereichen der angesprochenen Gebäude Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen zu finden, die keinesfalls nur der Versorgung der Einwohner des Gebietes selbst dienen (wie im WA zwingend vorgesehen), sondern einen eindeutigen überörtlichen, in Teilen auch gesamtstädtischen Einzugsbereich haben, und letztendlich durch die Intention des Eigentümers verfolgt werden. Insoweit muss festgehalten werden, dass der angesprochene Bereich definitiv, aufgrund der bestehenden Nutzungen, keinem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Bestandssituation stellt eindeutig ein typisches, innerstädtisches Kerngebiet in zentraler Lage dar. Dies entspricht auch den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Ahrensburg für den Bereich. Eine Neueinstufung des Bereichs bzgl. der Baugebietskategorien aufgrund immissionsrechtlicher Betrachtungen ist definitiv nicht erfolgt.

b)

112 ff. zur Beschlussvorlage vom 4. April 2006 für den Bau- und Planungsausschuss und den Umweltausschuss) festgestellt wurde, dass die höchsten Lärmimmissionen an der Südseite der Gebäude bei der Doppelreihe 1 und 3 bis 5 zu erwarten sein werden.

Die Herabstufung hat zum einen planschadensrechtliche Relevanz. Die Voraussetzungen des § 42 Abs. 3, 4 BauGB sind erfüllt. Auch insoweit ist bisher das Abwägungsmaterial nicht vollständig zusammengestellt worden. Denn im Entwurf der Begründung ist nicht ersichtlich, dass die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel berücksichtigt worden seien. Anderes könnte höchstens dann gelten, wenn im Durchführungsvertrag abschließend geregelt worden ist, dass der Vorhabenträger auch etwaige Planentschädigungszahlungen oder Grundstücksubventionen trägt.

Zum anderen kann diese Herabstufung zu Fehlern im Abwägungsvorgang selbst führen, nämlich dazu, dass die untereinander zum Ausgleich zu bringenden Interessen nicht entsprechend ihrer objektiven Wertigkeit beurteilt und in die Abwägung eingestellt werden. Dies ergibt sich daraus, dass mit Blick auf die Lärmimmissionen für die Gebäude bei der Doppelreihe 1 und 3 bis 5 neben den tatsächlichen Mängeln bei der Ermittlung (hierzu unten 4.2.2) auch falsche rechtliche Annahmen hinsichtlich des Schutzniveaus im Abwägungsprozess zugrunde gelegt werden. Denn es ist zu beachten, dass alle in der Planung zu berücksichtigenden Orientierungswerte (DIN 18005/1/1), Immissionsrichtwerte (TA Lärm, AVV Baulärm), Vorsorgewerte (LärmSchRL 97) und Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) um mindestens 5 bis 10 Dezibel in der Schutzbedürftigkeit zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet einerseits und einem Kerngebiet andererseits variieren. Darüber hinaus sieht etwa die TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete ein erhöhtes Ruhebedürfnis für die Zeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr vor, das in Kerngebieten nicht besteht. Der Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr ist jedoch – wie der Lärmgutachter selbst feststellt und sich aus der allgemeinen Lebenserfahrung für jedermann ergibt, der Zeitraum, in dem die höchste Dichte für die Anlieferung des Einkaufszentrums, jedenfalls für den SB-Markt zu erwarten sein wird und zu dieser Zeit auch noch die lärmintensivsten Fahrzeuge, nämlich Kühltransporter, anfahren werden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Lärmintensität bereits bei Pegeln von 3 bis 5 Dezibel deutlich wahrnehmbar ist und ab 5 Dezibel von einer Verdoppelung des Lärmeindrucks auszugehen ist; der Lärmeindruck entwickelt sich also nicht linear.

Der Entwurf der Bebauungsplanbegründung geht auf diese besondere Situation nicht ein. Es wird lapidar festgestellt, dass die Orientierungsgrenzwerte (für die geringere Schutzbedürftigkeit Kerngebiet) entsprechend der Erkenntnisse des Lärm-

- b) Darüber hinaus wird die Einschätzung einer „Herabstufung“ in keinster Weise geteilt. Es handelt sich grundsätzlich um eine planungsrechtlich und städtebaulich einwandfreie Neueinstufung der Baugebietskategorie aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Ahrensburg. Im Sinne des Werterhalts von Grundstücken müsste wohl eher von einer „Aufwertung“ und „Wertsteigerung“ gesprochen werden, obwohl diese Einschätzung nicht abwägungsrelevant ist.

gutachtens eingehalten werden. Der Lärmgutachter selbst geht zwar unter Ziffer 8.3.1.1 (Seite 18 des Lärmgutachtens und Seite 129 der Beschlussvorlage) auf diese Herabzonung ein, jedoch kann der Lärmgutachter hier eine Abwägung nicht anstelle der Gemeinde vornehmen und der Gemeinderat selbst muss ermitteln, erörtern und abwägen, inwieweit er die Herabzonung für gerechtfertigt hält, um gerade ein niedrigeres Schutzniveau der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen, ohne dass diese Herabzonung (im Übrigen) zur Erreichung städtebaulicher Ziele erforderlich wäre.

4.2 Immissionssituation

4.2.1 Fehlende Berücksichtigung von Geruchsmissionen

Den Entwürfen des Bebauungsplans und den Entwürfen der Vorhabenpläne ist nicht ausdrücklich zu entnehmen, wo die Entsorgungsflächen (Abfallbehälter) des Einkaufszentrums insgesamt sind und auf welchem Wege diese entsorgt werden. Insoweit ist das Abwägungsmaterial noch lückenhaft.

Sollte auch die Entsorgung des Einkaufszentrums insgesamt über die Zufahrt zwischen den Gebäuden bei der Doppelreihe 1 und 3 bis 5 erfolgen, könnte dies auch mit erheblichen Geruchsbelastungen für die Bewohner der Gebäude verbunden sein. Denn aufgrund der abfallrechtlichen Vorgaben sind organische Abfälle („Bioabfall“) getrennt zu lagern und zu entsorgen. Bei einem SB-Markt mit einem großen Frischgemüse-, Obst- und Fleischanteil stellen die entsprechenden Abfälle eine erhebliche Menge dar. Darüber hinaus sind entsprechende Abfälle aus den gastronomischen Einrichtungen im Einkaufszentrum zu berücksichtigen. Gastronomische Einrichtungen werden darüber hinaus durch geruchsintensive Spezialfahrzeuge für Speisereste einerseits und Altfette / Rückstände Fettabscheider andererseits entsorgt. Die entsprechenden Belastungen sind zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

4.2.2 Fehler in der Ermittlung der Grundlagen für die Lärmprognose

4.2.2.1

Unter Ziffer 5.1.2.3 und 5.1.2.4 sind die Grundlagen für die Lärmprognose im Rahmen der Anlieferung des Einkaufszentrums dargelegt (Seite 13 des Lärmgutachtens = Seite 124 der Beschlussvorlage). Hinsichtlich dieser Grundlagen sind folgende Mängel festzustellen:

- Es ist nicht durchgehend aufgeschlüsselt, ob es sich bei der Anlieferung um ein- oder zweizügige LKW handelt. Bei der Anlieferung durch zweizügige LKW



stellt sich die Frage, ob die Annahme eines Entladezeitraums von 30 Minuten zutreffend ist. Weiter ist zu ermitteln, ob bei der Entladung eines doppelzügigen LKW zusätzlicher Rangierbedarf erforderlich ist oder ob zusätzliche Immissionen durch Palettenwagen, Roll- oder Gitterrollcontainer auftreten werden.

- Sollte auch die Entsorgung des Einkaufszentrums über diesen Bereich erfolgen, so sind die Entsorgungsfahrzeuge in die Ermittlung mit einzubeziehen.
- Es ist nicht berücksichtigt worden, dass (hoffentlich) auch das Fleisch täglich in Kühl-LKW und (ebenso hoffentlich) auch die Tiefkühlware mit entsprechenden Fahrzeugen angeliefert wird. Es ist hinsichtlich dieser besonders lärmintensiven LKW also nicht von zwei Fahrzeugen täglich, sondern von mindestens 3, 4 entsprechenden Kühlfahrzeugen pro Tag auszugehen.
- Neben den Anlieferungen des SB-Marktes wird lediglich noch die Anlieferung „für den Textilmarkt“ berücksichtigt. Es wurde also nicht ermittelt, mit welchen Verkehrsmitteln für folgende weitere Bereiche des Einkaufszentrums gerechnet werden muss:
 - ein weiterer Textilladen(n)
 - insgesamt fünf Fachmärkte mit folgenden Verkaufsflächen: 640 qm, 630 qm, 600 qm, 500 qm und 450 qm,
 - vier weitere Läden,
 - drei Shops,
 - verschiedene gastronomische Einrichtungen.

4.2.2.2 Ebenso wenig wurde die besondere „Anfahrtsituation“ für die Anlieferungsfläche für das Einkaufszentrum im Rahmen der eingehausten Rangierzone und für den ALDI-Markt berücksichtigt. Die besondere Situation ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten. Die Anfahrt erfolgt „schluchtartig“ unmittelbar zwischen den beiden Wohn- und Geschäftsgebäuden bei der Doppelreihe 1 und bei der Doppelreihe 3 bis 5. Im Rahmen des Verkehrslärms wurde diese besondere Situation nicht aufgenommen. Hier wurde allein auf die Belastung auf der Straße bei der Doppelreihe eingestellt. Ebenso wenig wurde dieser Faktor bei der Berücksichtigung des Gewerbelärms hinsichtlich der Anlieferung des ALDI-Marktes und des Einkaufszentrums mit eingestellt. Neben der Lärmentwicklung und den Lärmspitzen beim Rangieren und Einladen ist hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf die Gebäude bei der Doppelreihe 1 und bei der Doppelreihe 3 bis 5 zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzubeziehen, welche zusätzlichen Belastungen dadurch entstehen, dass die LKW unmittelbar vor dem Haus noch auf der Straße bei der

Doppelreife bremsen und auf das Grundstück einfahren und welche besonderen Entwicklungen des Lärms, aufgrund der engen „Straßenführung“ auf dem Grundstück unserer Mandanten zwischen den beiden Gebäuden zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der unter 4.2.2.1 und 4.2.2.2 genannten Mängel bei der Ermittlung der Grundlagen für die Lärmprognose stellt sich bereits die Frage, ob die vom Gutachter vorgeschlagenen Lösungen einer Lärmschutzwand mit Einhausung überhaupt ausreichend sind, um einerseits die Zusatzbelastungen durch weitere Verkehre und andererseits mit Blick auf die besondere Einfahrtssituation dem Lärmschutzbefürfnis der Bewohner der Gebäude ausreichend Rechnung zu tragen.

4.2.3 Berücksichtigung der Vorbelastung

Im Rahmen der Abwägung ist auch die Gesamtlärmbelastung der Gebäude bei der Doppelreife 1 und bei der Doppelreife 3 bis 5 zu berücksichtigen. Im Lärmgutachten wird auch festgestellt, dass bereits durch die Verkehre auf der Straße bei der Doppelreife Lärmbelastungen der Gebäude gegeben sind, die an der der Straße zugewandten Seite bereits unter dem Vorsorgegesichtspunkten bedenklich sind. Umso schutzbedürftiger ist die dem Lärm abgewandte Südseite der Gebäude.

4.2.4 Nachteile insbesondere für das Gebäude bei der Doppelreife 1 durch die Verwirklichung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen

Unter Ziffer 8.2.3 (Seite 17 des Lärmschutzgutachtens = Seite 128 der Beschlussvorlage) schlägt der Gutachter vor, die Anlieferungszone des Einkaufszentrums mit einer Lärmschutzwand von mindestens 5,30 m Höhe und 22 m Länge in massiver Bauweise ohne Öffnungen / Schlitz, ergänzt um ein Dach zur kompletten Einhausung bis zum Hauptgebäude des Einkaufszentrums zu versehen. Dieser Vorschlag wird im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Bebauungsplan übernommen. Das Ergebnis ist, dass nun nur wenige Meter (ca. 6 Meter) von Wohn- und Geschäftsnutzungen im Gebäude bei der Doppelreife 1 durch den Plan die Zulässigkeit einer solchen massiven, erdrückend wirkenden „Bunkerwand“ begründet wird, die bis in das zweite Geschoss des Gebäudes bei der Doppelreife 1 reicht. Da es sich hierbei auch noch um die Südseite des Gebäudes handelt, wird der Licht- und Sonneneinfall erheblich gemindert.

Aus dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung ist nicht ersichtlich, dass sich die Gremien bisher über diese negativen Auswirkungen solcher „Lärmschutzmaß-

nahmen" auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Besonnung) und den Grundstückswert (Wertminderung durch den Eindruck des „Eingeschlossenseins" und fehlendes Tageslicht) berücksichtigt worden seien.

4.2.5 Lärmsituation während der Baumaßnahmen

Das Lärmgutachten hat auch für die Bauphase festgestellt, dass die höchste Belastung an den Gebäuden bei der Doppelreihe 1 und 3 bis 5 zu erwarten sind. Es stehen Dauerlärmpegel von 70 dB(A) in Rede.

Die Vorschläge des Lärmgutachters, wie überhaupt nur (noch) zumutbare Werte durch besondere Maßnahmen bei der Bauteileinrichtung und bei der Bau- durchführung unter Umständen erreicht werden können, übernimmt die Stadt Ahrensburg bisher lediglich als „Hinweis und Empfehlung" im Bebauungsplan. Damit sind die beschriebenen Maßnahmen jedoch nicht vom Festsetzungscharakter der Norm umfasst und haben keine verbindliche Wirkung.

Es ist bei diesem Erkenntnisstand davon auszugehen, dass auch insoweit der Einfluss von Lärmimmissionen auf die Grundstücke bei der Doppelreihe 1 und 3 bis 5 noch nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt worden ist. Etwas anderes könnte dann gelten, wenn der Durchführungsvertrag verbindlich und etwa durch Vertragsstrafen ausreichend gesicherte Vorgaben dafür enthält, dass der Vorhabensträger sich zur Einhaltung der Vorgaben des Lärmenschutzgutachters verpflichtet.

Weiter ist in diesem Zusammenhang entweder unter dem Gesichtspunkt der finanziellen Folgen der Planungen für die Gemeinde oder durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag eindeutig festzulegen, wer im Verhältnis zwischen der planenden Stadt und dem Vorhabensträger zum Ersatz für Schäden während der Bauarbeiten (vor allem Minderungen, Schäden an den Gebäuden, etc.) aufkommen wird.

4.3 Sicherung der Erreichbarkeit bereits vorhandener privater Tiefgaragenstellplätze

Bereits in unserer vorangehenden Stellungnahme hatten wir ausführlich dargelegt, dass die Erreichbarkeit privater Tiefgaragenstellplätze ausschließlich über die Tiefgarage des Einkaufszentrums nicht mit der Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen vereinbar ist. Denn hierdurch werden die Nutzer der privaten Tiefgaragenstellplätze einer hohen Gefährdung ausgesetzt; dies gilt insbesondere nachts und für Frauen.



Darüber hinaus wird damit auch eine unzumutbare Beeinträchtigung für die jeweiligen Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze begründet. Denn die Vermietbarkeit der Tiefgaragenstellplätze wird in Frage gestellt oder jedenfalls erheblich durch den mit ihrer Nutzung verbundenen „Angstfaktor“ belastet werden.

Schließlich regelt der Bebauungsplan selbst (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) nicht verbindlich die Erreichbarkeit dieser vorhandenen Stellplätze. Im Rahmen der Begründung wird (in anderem Zusammenhang) darauf verwiesen, dass es sich um eine private und nicht um eine öffentliche Tiefgarage handle. Die Stadt kann jedoch die Erreichbarkeit vorhandener Tiefgaragenstellplätze nicht davon abhängig machen, dass ein privater Drifter (zu welchen Konditionen?) Durchgangsräume einräumt. Daher ist eine entsprechende Sicherung unmittelbar im Bebauungsplan vorzunehmen.

5. Offenlegung des Entwurfs des Durchführungsvertrages

Auch der Inhalt des Durchführungsvertrages, der in jedem Fall vor Satzungsabschluss, im mittlerweile nur noch sehr eingeschränkt möglichen Fall einer Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB vor Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung, zu schließen wäre, ist Teil der vorzunehmenden Abwägung. Darin können für die Abwägung wesentliche Punkte geregelt werden, wie sich auch aus den vorstehenden Ausführungen ergibt.

Spätestens vor dem Hintergrund der europäischen Richtlinien, zu deren Umsetzung u.a. das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 diente, ist auch der Entwurf des Durchführungsvertrages mit auszulegen. Denn Ziel der europäischen Regelungen, durch die neben umweltrechtlichen Zielen auch Transparenz des Verfahrens erreicht werden sollte, ist es, den interessierten Kreisen in der Öffentlichkeit Kontroll- und Mitspracherechte hinsichtlich aller verfahrensrelevanten Informationen zu geben (Stichwort: Rechtsschutz durch Verfahren). Daher ist insoweit die Auslegung verfahrensfehlerhaft. Ich darf konkret darum bitten, mir den entsprechenden Entwurf noch unmittelbar zukommen zu lassen.



22.

[Redacted]

Stadt Ahrensburg
Fachbereich VI Stadtplanung, Bauen, Umwelt
Herr Thiele
Frau Becker
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Fachbereich IV	
Stadtplanung / Bauen / Umwelt	
25. Juli 2005	
25	IV
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

22. Juli 2005
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Thiele,
sehr geehrte Frau Becker,

[Redacted]

Nach unserer Prüfung ist der angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Darüber hinaus ist die Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange fehlerhaft. Im Einzelnen:

[Redacted]

22.
Rechtsanwaltskanzlei C
Az.: 21166/2004 S WI/ afr
vom 22.07.2005

Die Anregungen (ausgenommen der Pkt. a, b, c und d) betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83).

52

I.

Städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB

a)

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde einen Bebauungsplan (nur) dann aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Eine solche Erforderlichkeit ist nur dann gegeben, wenn die angestrebte Planung überhaupt in der Lage ist, die mit ihr verfolgte städtebauliche Entwicklung auch tatsächlich herbeizuführen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gewährleistet.

1. Ziele der Planung

In der Bürgerversammlung hatten Sie die Ziele der Planung mittels einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

a) Beseitigung städtebaulicher Missstände

Sie wiesen hier darauf hin, dass in der Randbebauung des zu überplanenden Quartiers zur Großen Straße hin häufig Ladenleerstände zu verzeichnen seien. Die angesiedelten Geschäfte hier und im übrigen Quartier stellten keine 1.-a-Lage-Läden dar, wie dies in dieser Lage zu erwarten wäre. Die Geschäfte luden nicht zum Flanieren und Verweilen ein; so habe etwa der an der Ecke Klaus-Groth-Straße / Große Straße befindliche Aldi die breite Schaufensterfront abgeklebt. Die Passagen zwischen der Großen Straße und dem Innenbereich des Quartiers seien nicht belebt. Als besonders „trotlos“ stellten Sie das Grundstück und die Umgebung des (ehemaligen) Kinos dar.

b) Gestaltung des Ortsbildes

Weiter erläuterten Sie, dass insbesondere in diesem Quartier und seiner Umgebung erhebliche „Bausünden“ der letzten Jahrzehnte auszumachen seien. Ebenso stellten Sie die Uneinheitlichkeit der Quartierbebauung dar. Sie reichte von vereinzelt, für die ersten Jahrzehnte des letzten Jahrhunderts für Ahrensburg typischen Stadthäusern am Reeshoop, über für die 1960er und 1970er typische Büro- und Geschäftshäuser in der Klaus-Groth-Straße, teilweise wuchtig ohne Rücksicht auf die Nachbarbebauung, teilweise in typischer Staffelform der Stockwerke, bis hin zu modernen Wohn- und Geschäftshäusern an der Straße bei der Doppelreihe. Mit Blick auf die Klaus-Groth-Straße betonten Sie das Ungleichgewicht auch zwischen der Bebauung der beiden Straßenseiten; dadurch entstehe ein erhebliches gestalterisches Ungleichgewicht. Schließlich machten Sie deutlich, dass die Betonung der Eckgebäude im Quartier bisher vollkommen fehle und damit die von diesen wesentlichen Elementen üblicherweise ausgehende Prägung des Stadtbilds des Quartiers.

- a) Wesentliche Ziele der Stadt Ahrensburg ist die Aufwertung der Innenstadt, Verhinderung weiteren Kaufkraftabflusses in das Umland sowie eine Verbesserung der stadträumlichen und stadtfunktionalen Blockbereichs, insbesondere des Blockinnenbereichs. Durch die Entwicklung neuer Verkaufsflächen, der Neugestaltung des Blockinnenbereichs sowie einer Umgestaltung der Klaus-Groth-Straße und einer neuen komplexen Tiefgaragenkonzeption können die o.g. stadtentwicklungsplanerischen Ziele erreicht werden. Da das bestehende Planrecht dieser Entwicklung entgegensteht, ist die Kommune verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, Bauleitpläne aufzustellen. Der Auffassung, dass das neue Planrecht diese verfolgte städtebauliche Entwicklung nicht herbeiführen kann, wird nicht geteilt.

c) Ziele der Raumplanung

Ebenso haben Sie erklärt, dass Ahrensburg im Rahmen der Raumplanung als Mittelzentrum für die Umgebung gewertet werde. Damit komme der Stadt auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu. Der Einzugsbereich unter anderem für den Einzelhandel, einschließlich großflächigem Einzelhandel, reiche über das Stadtgebiet hinaus. Eine von der Stadt erstmals 2002 beauftragte Einzelhandelsstudie weise ein erhebliches Käuferpotenzial für Ahrensburg aus, und dies sei mit dem bisherigen Angebot in Ahrensburg noch bei weitem nicht ausgeschöpft. Diese Erkenntnisse habe eine Aktualisierung der Studie aus dem Juni 2005 bestätigt.

b) Ebenso ist die landesplanerische Funktion der Stadt Ahrensburg sowie die Einzelhandelsituation der Stadt richtig dargestellt.

2. Umsetzung

Die Stadt Ahrensburg will die beschriebenen Ziele mit dem städtebaulichen Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB umsetzen.

a) Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit § 12 stellt das BauGB eine besondere Gestaltungsform für die städtebauliche Planung zur Verfügung. Mit der „normalen“ Angebotsplanung gibt die Stadt einen Rahmen vor, den die Grundstückseigentümer ausfüllen können, indem sie ihre Grundstücke entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans bebauen. Grundsätzlich hat die Gemeinde aber keine Möglichkeit, die Umsetzung der mit dem Plan vorgesehenen Planung zu „erzwingen“. Anders im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Hier ist die Umsetzung des mit der Planung festgeschriebenen Projekts für den so genannten Vorhabenträger verpflichtend. Dies ist legitim, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Umsetzung eines vom Vorhabenträger vorgeschlagenen Projekts dient. Die Gemeinde darf daher von diesem Instrument nur dann Gebrauch machen, wenn sie sich vor Erlass eines entsprechenden Bebauungsplans davon überzeugt hat, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu verwirklichen. Dazu hat er nachzuweisen, dass er über die Flächen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfügen kann und dass die Finanzierung der gesamten Projektrealisierung gesichert ist. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen eines so genannten Durchführungsvertrages gegenüber der Gemeinde, das Projekt tatsächlich zu realisieren. Wird das Vorhaben nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt realisiert, soll die Gemeinde den entsprechenden Bebauungsplan aufheben. Damit stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan grundsätzlich ein geeignetes städtebauliches Instrument dar, um ein konkretes städtebauliches Projekt umzusetzen.

b) **Bebauungsplan Nr. 83 nur zum Teil vorhabenbezogen**

Im konkreten Fall befinden sich im Umgriff des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch nicht nur Flächen des Vorhabenträgers bzw. der Stadt, die ihm diese zur Verfügung stellen könnte, sondern zu einem wesentlichen Anteil Grundstücke Dritter, deren Erwerb durch den Vorhabenträger oder die Stadt auch gar nicht vorgesehen ist. Es ist grundsätzlich zwar möglich und rechtlich zulässig, in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzelne Grundstücke mit einzubeziehen, die nicht dem Vorhabenträger gehören. Allerdings dürfen diese Grundstücke dann nicht dazu erforderlich sein, das angestrebte städtebauliche Ziel / Projekt zu verwirklichen. Denn für diese Grundstücke bestehen die oben beschriebenen Möglichkeiten, den Vorhabenträger zur Umsetzung des Projekts zu zwingen, nicht.

Daraus ergibt sich, dass das gewählte Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geeignet ist, die oben unter 1. 1. dargestellten Planungsziele zu erreichen. Im Einzelnen:

Die Randbebauung zur Großen Straße gehört nicht zum „vorhabenbezogenen Teil“ der Planung. Die Planung kann daher nicht sicherstellen, dass hier gestalterische Änderungen vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere für den Alti, der auch nach Auffassung der Stadt an seinem bisherigen Ort verbleiben wird. Mit Blick auf die Gestaltung des Kinogebäudes und seiner Umgebung ist die Planung nicht erforderlich, da es sich um städtische Grundstücke und Gebäude handelt. Eine Umnutzung und Umgestaltung steht der Stadt schon jetzt offen.

Ebenso wenig sind die von der Stadt als besonders krass hervorgehobenen Bausünden oder gestalterisch störenden Elemente vom vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans umfasst. Besonders deutlich wird dies für die südliche Seite der Klaus-Groth-Straße. Hier ist zwar – so wurde in der Bürgerversammlung vorgestellt – eine neue Bebauung vorgesehen. Eine Einflussmöglichkeit hierauf hat sich die Stadt aber mit der vorgestellten Planung für diesen Bereich nicht vorbehalten. Dasselbe gilt für die besonders betonten „Eckgebäude“. Soweit für „eine Ecke“, nämlich Klaus-Groth-Straße / Reeshoop auch eine Bebauung durch den Investor vorgesehen ist, ist bisher nicht ersichtlich, dass diese „Ecke“ auch im vorhabenbezogenen Teil des Plans liegt.

Schließlich gilt mit Blick auf die Ziele der Raumordnung, dass zwar die Errichtung eines Einkaufszentrums mit den Mitteln des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesichert werden kann. Allerdings ist die Einstufung einer Ge-

c)

meinde in der Raumordnung als Mittelzentrum kein Selbstzweck. Es ist gleichwohl nachzuweisen, dass ein tatsächlicher Bedarf, nicht nur ein Potenzial für ein entsprechendes Einkaufszentrum gegeben ist. Ohne hier näher auf die Ergebnisse der beauftragten Einzelhandelsstudie einzugehen, die wir noch nicht eingesehen und überprüft haben, ist in der Bürgerversammlung doch sehr deutlich geworden, dass ähnliche Projekte in der näheren Umgebung entweder keinen Erfolg hatten oder aber noch erweitert werden (Altental-EKZ) und daher eher Kaufkraft abziehen.

c)

Fehlende Erschließung

Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplans ist weiter festzustellen, dass eine ausreichende Erschließung bisher nicht gesichert ist. Der Lieferverkehr soll rückwärtig über die Straße Bei der Doppelreihe erfolgen. Hierzu ist jedoch eine schmale Einfahrt zwischen den Häusern unserer Mandantschaft zu befahren. Diese Flächen stehen im Eigentum unserer Mandantschaft. Es ist bereits zweifelhaft, ob hier überhaupt eine Widmung für den öffentlichen Verkehr gegeben ist. Weder ist die Einfahrt mit einem Straßennamensschild versehen, die den Widmungsakt nach außen ersichtlich machte, noch ist die Zuwegung nach unseren Informationen im Straßenverzeichnis als öffentliche Straße aufgenommen. Schließlich finden sich entsprechende Hinweise weder im Grundbuch noch im Katasterplan oder dem bisher geltenden Bebauungsplan. Aber selbst wenn man von einer Widmung ausgehen müsste, so ist doch jedenfalls der Widmungszweck beschränkt. Dies ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung seit Errichtung der Zufahrt durch Herrn Sammann. Sie dient ausschließlich der Zufahrt zum ausgewiesenen Pkw-Parkplatz. Dies wurde auch von Ihnen, sehr geehrte Frau Becker, in der Präsentation am 7. Juni d. J. noch einmal betont. Zu keinem Zeitpunkt diente die Zufahrt der Belieferung der an der Klaus-Groth-Straße oder der Großen Straße belegenen Geschäfte. Daran vermag auch ein erst vor wenigen Wochen aufgestelltes Straßenverkehrszeichen nichts zu ändern, das die Durchfahrt für Fahrzeuge mit mehr als 30 t Gewicht ausschließt. Einer Widmung der Zufahrt für größere Fahrzeuge als Pkw oder Kleinlaster, insbesondere für eine regelmäßige Benutzung, haben die Grundstückseigentümer nie zugestimmt und hätten dies auch nie getan. Bekanntlich kann eine Widmung nicht gegen den Willen der Grundstückseigentümer durchgesetzt werden. Denn dadurch wird eklatant der Wert der anliegenden Wohn- und Geschäftsgebäude gesenkt. Eine entsprechende Widmung war bisher auch nach der geltenden Planung nicht erforderlich.

c) Zur Einschätzung des Mittelzentrums Ahrensburg und der beabsichtigten Ansiedlung eines Einkaufszentrums schreibt die Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 und zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans: „Das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg ist gemäß Ziffer 7.5 Abs. Abs. 5 Nr. 1 des Landesraumordnungsplans grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Nutzungen geeignet. Die Lage des geplanten Standortes in zentraler Lage der Stadt Ahrensburg ist sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.“ Diese grundsätzliche Eignung wird durch fachspezifische Einzelhandelsbetrachtungen in den erwähnten Studien und Gutachten weiter untermauert, in dem sowohl das Potenzial wie auch der Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen hinreichend erläutert und dargestellt ist.

d) Zügige Umsetzung des Vorhabens

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde durch Sie, sehr geehrter Herr Thiele, deutlich gemacht, dass eine zügige Umsetzung des Vorhabens dadurch erreicht werden soll, dass mit dem Bau bereits auf der Grundlage einer Baugenehmigung gem. § 33 BauGB vorzeitig vor Abschluss der Planung begonnen werden soll. Es stellt sich bereits die Frage, ob diese früher häufig für Einkaufszentren gewählte Praxis überhaupt noch mit den jetzt geltenden Vorgaben des § 33 BauGB nach der letztjährigen BauGB-Novelle vereinbar ist. Jedenfalls erscheint dies aber im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich. Denn vor Satzungsbeschluss liegt auch die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages noch nicht vor. Es könnte also das wesentliche Element des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Durchführungsverpflichtung für den Vorhabenträger, umgangen werden. Dass darüber hinaus ein solches Vorgehen grundsätzlich nur in Ausnahmefällen geboten sein kann und nicht von vornherein ins Auge gefasst werden darf, erscheint offensichtlich. Denn mit diesem Vorgehen umgeht die Bauverwaltung, die ja für die Erteilung einer auf § 33 BauGB gestützten Baugenehmigung zuständig ist, das Letztentscheidungsrecht des Rates.

II.

Abwägung, § 1 Abs. 6 und 7 BauGB

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange zu berücksichtigen. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist ein gerechter Ausgleich zwischen den betroffenen öffentlichen und privaten Belangen herbeizuführen.

1. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: gesunde Wohnverhältnisse und Sicherheit der Wohnbevölkerung

Die bisherige Planung sieht die Belieferung des Einkaufszentrums über die Straße. Bei der Doppelreihe und die Einfahrt zwischen den unserer Mandantschaft gehörenden Wohn- und Geschäftshäusern vor. Auch die Zufahrt auch zu den privaten Tiefgaragen, u.a. für die Mieter unserer Mandantschaft, soll ausschließlich über die große, zum Einkaufszentrum gehörende Tiefgarage über die Klaus-Groth-Straße erfolgen, die nur während der Geschäftszeiten des Einkaufszentrums generell geöffnet und bewirtschaftet wird. Außerhalb der Öffnungszeiten ist für die privaten Anlieger ein Zugang über eine Chipkarte vorgesehen. Diese Planung berücksichtigt nicht in ausreichendem Maße die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung.

a) **Gesunde Wohnverhältnisse**

Die Planung für den Anlieferverkehr ist mit erheblichen Immissionen für die Anlieger der Wohn- und Geschäftsgebäude an der Straße bei der Doppelreihe verbunden. Die Lärmbelastung kann nach unseren Erkenntnissen trotz der Einhausung und einem Verbot der Nachtanlieferung nicht hinreichend reduziert werden. Allein die Festlegung von Schalleisungspegeln und Grenzwerten ist bei erkennbarer Nichteinhaltbarkeit nicht ausreichend, um dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung (vgl. § 50 BImSchG) gerecht zu werden. Im Einzelnen sehen wir folgende Probleme:

Die Einhausung schützt weder vor den Lärmimmissionen bei der Anfahrt des Lade- und Lagerbereichs, noch vor den mit dem Vor- und Zurücksetzen verbundenen Geräuschen und Abgasen, die über die bei normalem Fahrverkehr zu verzeichnenden Werte weit hinausgehen. Für diesen Bereich sind – anders als möglicherweise für die konkrete Andockstation – die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung zu gering. Bei der Lärmbelastung sind auch die besonders intensiven Belästigungen etwa durch Gabelstapler, Palettenrollen und mit der Anlieferung verbundene Gespräche zwischen Lieferant und Supermarktmitarbeitern (Zurufen) zu berücksichtigen. Eine besonders hohe Lärmbelastung geht von Kühlwagen aus, die zum festen Kreis der Lieferanten gehören werden. Diese gehen zum einen von den Kühltagegaten selbst aus. Zum anderen werden beim Ablassen der Druckluft aus den Druckluftbremsen in der Regel Einzelgeräusche erzeugt, die die entsprechenden Spitzengrenzwerte der TA-Lärm überschreiten.

Unter planerischen Gesichtspunkten ist weiter zu berücksichtigen, dass mit einem Verbot der Nachtanlieferung als zwangsläufige Folge die Zunahme von Park- und Halteverkehr einschließlich der damit verbundenen Lärmbelastung einhergeht. Denn die Lkw-Fahrtzeiten korrespondieren nicht unbedingt mit den vorgegebenen Anlieferungszeiten. Es hat sich bei entsprechenden Planungen in vielen Fällen gezeigt, dass nicht nur vorhandene Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Supermarktes in Anspruch genommen werden, sondern von den „Brummi“-Fahrern auch „wild“ geparkt wird. Gleichzeitig unterhalten sich die Lkw-Fahrer bis zur Anlieferungszeit auf der Straße; teilweise konnte sogar beobachtet werden, dass die Fahrer ihre Notdurft „vor Ort“ erledigten, wenn durch die Planung keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden. Schließlich zeigt sich häufig, dass zu Beginn der Anlieferungszeiten dann ein regelrechter Anlieferungsstau entsteht, häufig mit laufendem Motor. Dies würde sich alles in

unmittelbarer Nähe, ggf. sogar auf den Grundstücken (Einfahrt) der Wohn- und Geschäftshäuser bei der Doppelreihe abspielen.

b) Sicherheit der Wohnbevölkerung

Es wurde auf der Bürgerversammlung erläutert, dass die privaten Tiefgaragen außerhalb der Öffnungszeiten durch die dann nicht mehr bewirtschaftete große Tiefgarage von der Klaus-Groth-Straße anzufahren sind. Dadurch kann die Sicherheit der privaten Tiefgaragenutzer nicht gesichert werden. Während der Geschäftszeiten ist die Tiefgarage öffentlich zugänglich. Hier können sich also Personen auch nach den Öffnungszeiten aufhalten und schlimmstenfalls private Anlieger abends / nachts überfallen. Insbesondere für die weiblichen Nutzer erscheint eine Durchfahrt durch die „öffentliche“ Tiefgarage bis zu den privaten Stellplätzen nicht sicher. Bei der bisherigen Nutzung waren die Garagen nur für die jeweiligen, wenigen Nutzer zugänglich. Die geplante Situation stellt also eine erhebliche Verschlechterung unter Sicherheitsaspekten dar.

2. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: Belange der mittelständischen Wirtschaft

Die Bürgerversammlung hat deutlich gemacht, dass bereits jetzt die Struktur der kleinen und mittleren Läden im Zentrum von Ahrensburg gefährdet ist und immer mehr Geschäfte aufgeben müssen. Die Einzelhändler befürchten, dass dieses „Geschäftssterben“ weiter zunimmt, da nun alle Einkaufsbedürfnisse abschließend im Einkaufszentrum, auch durch die dort angesiedelten Läden, befriedigt werden können. Es ist nicht deutlich geworden, dass diese Belange der vorhandenen mittelständischen Strukturen ausreichend berücksichtigt worden sind.

3. § 1 Abs. 7 BauGB: private Belange

Die jetzige Planung bedeutet konkret für unsere Mandatschaft darüber hinaus zwei-
erteil: Zum einen wird der Wert der vermieteten Gebäude bei der Doppelreihe erheblich sinken. Die Mieten werden möglicherweise bereits während der Bauphase gemindert. Anschließend ist eine Minderung aufgrund der Immissionsbelastungen durch das Einkaufszentrum so gut wie sicher. Es ist nicht ersichtlich, wie dieser Aspekt berücksichtigt worden ist oder werden soll. Zum anderen wird der Parkplatz zerstört, den Herr Sanmann bekanntlich vorläufig mit privaten Mitteln finanzierte. Den entsprechenden Ausgleich verweigert die Stadt bis heute.

d)

d) Die Berücksichtigung der Belange der „mittelständischen Strukturen“ kann nicht in der Form in die vorliegenden Bauleitplanungen einfließen, dass direkt oder indirekt „Konkurrenzschutz“ betrieben wird. Dies ist nicht Aufgabe von städtebaulichen und planungsrechtlichen Planungen.

59

Sehr geehrter Herr Thiele, sehr geehrte Frau Becker, ich gehe nun zunächst einmal davon aus, dass Sie unsere Stellungnahme, wie in der Bürgerversammlung angekündigt, an die zuständigen Gremien (Bauausschuss, Gemeinderat) weiterleiten werden. Ggf. bietet sich dann demnächst auch noch einmal ein persönliches Gespräch über den Stand der Planung und die Berücksichtigung unserer Bedenken an.

Bis dahin verbleibe ich

23.

Stadt Ahrensburg
Studiplanung z.Hd. Frau Becker
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 AHRENSBURG



23.
Bürger A
Az.:
vom 12.07.2005

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

Sehr geehrte Damen und Herren,

Fachbereich IV
Stadtplanung, Bauen / Umwelt
18. Juli 2005

Bezug nehmend auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 7.6.05 und einem Telefonat mit Frau Becker von heute möchte ich Ihnen schriftlich meine Vorstellungen und Erwartungen darlegen, die sich auf die zukünftigen Einschränkungen und Möglichkeiten hinsichtlich meines Grundstückes beziehen.

Zum geplanten Einkaufszentrum möchte ich anführen, dass sich natürlich und offensichtlich der Charakter des gesamten Umfeldes durch den entstehenden Bau und die gänzlich andere Struktur erheblich ändern wird.
Wir als angrenzende Anwohner sind davon direkt betroffen, weil u.a. neben der höheren Verkehrsbelastung an unser Grundstück eine ca. 6 Meter hohe Brandmauer grenzen wird, die sowohl Sicht, als auch Licht und Sonne nehmen und damit die bisherige Nutzung einschränken wird. Ferner dürfte der Bebauungsplan – wie zumindest angedacht und vorgestellt – eine andere Bebauung und auch Nutzung des Grundstückes regeln. Daher sind die bevorstehenden Änderungen durchaus erheblich für den Gesamtnutzen und Wert des Grundstückes.
In diesem Zusammenhang ist zu erwähen, dass insbesondere das alte Vorderhaus meines Grundstückes erheblich renovierungsbedürftig ist. Eine mit hohen Kosten verbundene Renovierung würde jedoch den Wohn – bzw. Nutzwert nicht deutlich erhöhen. Wer will schon in einem Einfamilienhaus mit Garten neben dem Einkaufszentrum wohnen? Auch im Falle eines möglichen Verkaufes dürften diese Dinge eine nicht unerhebliche Rolle bei der Werthemessung spielen, zumal dann, wenn die Straßenfrontbebauung so erhalten bleiben soll.
Schon jetzt stellt es sich als äußerst schwierig dar, einen leer stehenden Pavillon neu zu vermieten, weil jeder neue Mieter in abschbarer Zeit erheblichen Baulärm erwartet. Von möglichen Mietminderungen einmal abgesehen.

Die Anregungen betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83).

Daher ist für uns wichtig, dass die bevorstehenden Einschränkungen und Änderungen zumindest dadurch einigermaßen ausgeglichen werden, dass bei den zukünftigen Baugebungs- und Nutzungsmöglichkeiten eine möglichst hohe Flexibilität eingeplant wird.

Das heißt konkret, dass die hintere Bebauung bis zu dreigeschossig bei einer Bautiefe bis ca. 10 Meter, ggf. angeglichen an die bereits vorhandene hintere Bebauung im Reeshoop möglich sein sollte. Diese Bauhöhe stellt keinerlei – auch keine optische – Beeinträchtigung dar, da das dritte Stockwerk nach hinten in Richtung des begrünten Daches weist.

Für das Vorderhaus sollte ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung mit einer Bautiefe wie die Häuser (Nr. 4+6) bei gleicher vorderer Baulinie möglich sein. Hier würde eine Einheitlichkeit mit dem Zentrum aber auch mit anderen Häusern beispielsweise der Höhe des Eckhauses entstehen.

Ebenso ist die Freistellung der Nutzung sehr wichtig. Wir bezweifeln, dass der Wohnwert in unmittelbarer Nähe bzw. angrenzend zum Einkaufszentrum sehr hoch liegen wird, was eine Vermittlung deutlich erschweren wird. Wer würde es auf sich nehmen, direkt neben dem Einkaufszentrum zu wohnen, wenn eine oder einige Straßen weiter idyllisch gewohnt werden kann? Eine völlige Nutzungsfreistellung würde immerhin ermöglichen, an beispielsweise Dienstleister, Ärzte, Kanzleien usw. zu vermieten, denen die Zentrumsnähe gelegen kommen dürfte und die andererseits das Zentrum attraktiver machen würden. Investitionen sind für diese Zwecke effektiver als für Wohnraum. Was würde es zudem nutzen, wenn ein paar Wohnungen auf Seiten des Einkaufszentrums entstehen bzw. erhalten würden?

Auch wenn man den optischen Aspekt berücksichtigen will, der ohnehin einer individuellen und äußerst subjektiven Bewertung unterliegt, ist zweifelhaft, ob einige alte (und tlw. verfallene) Häuser in das Bild einer modernen, zukunftsgerichteten Bebauung passt. Gerade hier sollte der Gesamtcharakter gesehen werden, denn andernfalls wirken die alten Häuser eher wie zurück gelassene Fremdkörper.

Es wäre schön, wenn wir zukünftig an einer schnellen Fertigstellung des Einkaufszentrums interessiert sein könnten und dabei unsere Belange und Interessen gewahrt sehen würden. Letztlich bin ich davon überzeugt, dass dem gesamten Projekt nicht dienlich sein kann, wenn das Gefühl aufkame, man wolle auf Kosten einiger weniger, unmittelbarer Anlieger bzw. ohne Rücksicht auf deren Belange ein Projekt durchziehen, das in erster Linie, verständlicherweise den finanziellen Bedarfen der Stadt Ahrensburg dienen soll.

Insofern hoffe ich, Ihnen unsere Erwartungen deutlich gemacht zu haben und vertraue darauf, dass Sie diese berücksichtigen und wir einvernehmlich die neue Innenstadt gestalten.

Ferner bitte ich um Aufklärung über die Bauhöhe des hinteren Gebäudes bezeichnet mit „Nebenräume SB-Markt“. Die Sitzungsvorlage vom 20.10.04 weist keinerlei Höhen aus bis auf die fiktive Höhe 0 im Atrium.

Um abschließend Stellung zu nehmen und konkretere Vorstellungen äußern zu können, bitte ich um Übersendung der Grundrisse mit detaillierten Maßangaben.

Für weitere Gespräche stehen mein Mann, Jan Schlett, und ich Ihnen gerne zur Verfügung.

24.

IV.2
derzeitige v. Sch. h.

Stadtjugendring Ahrensburg e. V., Dume-Broder-Haus, 22976 Ahrensburg
An den Vorsitzenden des
Bau- und Planungsausschusses

Herrn Jörn Schade

J. Schade

KINDER
JUGEND
BEIRAT



Kinder- und Jugendbeirat

Uhrzeiten: Di 9.00 - 12.00

Mi, Do 14.00 - 18.00

Telefon: 04102/77199

Fax: 04102/77196

E-Mail: klub@sjr-ahrensburg.de

Internet: www.sjr-ahrensburg.de

Stellungnahme des Kinder- und Jugendbeirates

zum Einkaufszentrum Klaus-Groth-Straße und zu der sich in diesem Zusammenhang verändernden Verkehrssituation

Gemäß Beschluss des KlJuB vom 09.06.2005

Anlässlich des in der Klaus-Groth-Straße entstehenden Einkaufszentrums spricht sich der Kinder- und Jugendbeirat für die Berücksichtigung von für Jugendliche ansprechenden Fachgeschäften und Gastronomie aus.

Zu den Fachgeschäften zählen speziell Filialen großer bisher in der Stadt mit Niederlassungen nicht ansässige Bekleidungsketten. Hierbei möchten wir auf unsere stadtweite Kinder- und Jugendbefragung aus dem Jahr 2003 hinweisen, bei der jeder dritte Jugendliche ohne unseren Denkanstoß eine Filiale der Kette Hennes & Mauritz forderte. Dies würde direkt für die Jugend eine deutliche Erweiterung der Einkaufsmöglichkeiten bieten. Hinzu kommt, dass dieser Anziehungspunkt Jugendliche aus den umliegenden Ortschaften in die Stadt lockt. Dies würde sich auf den gesamten Ahrensburger Einzelhandel sowie auf die Gastronomie positiv auswirken.

Darüber hinaus, aber mit selbiger Priorität, spricht der Kinder- und Jugendbeirat Ahrensburg sich für eine sorgfältig durchdachte Leitung der neu entstehenden Verkehrssituation durch das entstehende Einkaufszentrum aus. Speziell Schüler und Schülerinnen der Grundschule am Schloss werden durch das erhöhte Verkehrsaufkommen einer immens steigenden Gefahr ausgesetzt. Daher fordern wir verkehrssicherheitstechnische Maßnahmen zur Gewährleistung der Schulwegsicherheit.

Für den Kinder- und Jugendbeirat

Karina Krasnicki und Patrick Skorupka

K. Krasnicki *P. Skorupka*

Bankverbindung: Sparkasse Scharnholtz 230 516, 10 Konto-Nr. 99 102 047
Vorsitzender SJR: Torben Ginter, Vorsitzender KlJuB: Inga Randschm

24. Stadtiugending
Az.:
09.06.2005

Die Stellungnahme betrifft nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83.

63

25.
Bürger B
Az.:
vom 08.11.2006

-P B - Rau B3

sburg

(Brg. - 9. Nov. 2006

Stadt Ahrensburg die Bürgermeisterin
Baufürsicht- und genehmigungen
Manfred Samusch Str. 6
22926 Ahrensburg

Fachbereich
Stadtplanung/Bauen/
10. Nov. 2006

FB IV I II III IV
IV I II III IV

II Bauabschnitt in der Klaus- Groth- Str. in Ahrensburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Am 05.10.2006 haben Herr Skrabs und Herr Will von der Bauherren und Investoren EKZ Klaus-Groth-Str. Gbr, in unseren Büroräumen, den geplanten II Bauabschnitt vorgestellt. Anhand des Planes ist die Zufahrt zur Tiefgarage weiterhin gegeben, die Zufahrt für die oberirdischen Stellplätze ist jedoch nicht mehr gewährleistet. Auch wenn wir kein eingetragenes Wegerecht haben, kann uns durch den Neubau doch nicht die Zufahrt zu unseren Stellplätzen verwehrt werden. 30 Jahre wurde von uns dieses Wegerecht genutzt. Überdies verstößt diese Vorgehensweise gegen das öffentliche Baurecht. Sie können doch nicht sehenden Auges gegen den Staat sich stellen.

Ein weiterer Punkt ist das Problem der Müllentsorgung. Bisher konnte die Städtereinigung West bis vor das Grundstück fahren und in Zukunft?

Wir möchten Sie bitten, uns kurzfristig eine adäquate Lösung zu unterbreiten.

Die Anregungen betreffen nur den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 (vgl. Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83).