

STADT AHRENSBURG
DIE BÜRGERMEISTERIN
MANFRED-SAMUSCH-STR. 5
22926 AHRENSBURG
TEL. 04102/77-0



STADT AHRENSBURG

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 83

für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße,
Bei der Doppeleiche und dem Reeshoop

BEGRÜNDUNG ZUM 2. ENTWURF
APRIL 2007

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen und Verfahrensablauf	3
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung - Vorhabenbeschreibung	7
4.	Rahmenbedingungen der Planung	10
5.	Einzelhandelsstandort Innenstadt	14
6.	Verkehrliche Belange	17
7.	Lärmsituation und Lärmschutzmaßnahmen	19
8.	Grünordnung und Landschaftsplanung	22
9.	Begründung der Festsetzungen	25
10.	Ver- und Entsorgung, ÖPNV	30
11.	Bodenverunreinigungen – Altlasten	31
12.	Maßnahmen zur Verwirklichung, Kostenangaben	32
13.	Aufhebung von Bebauungsplänen	32

Erarbeitet von:



Adolfstr.1
24768 Rendsburg
Tel.: 04331/300145
post@buero-goernig.de

Bernd Schürmann
Olaf Görnig
Silke Schünemann

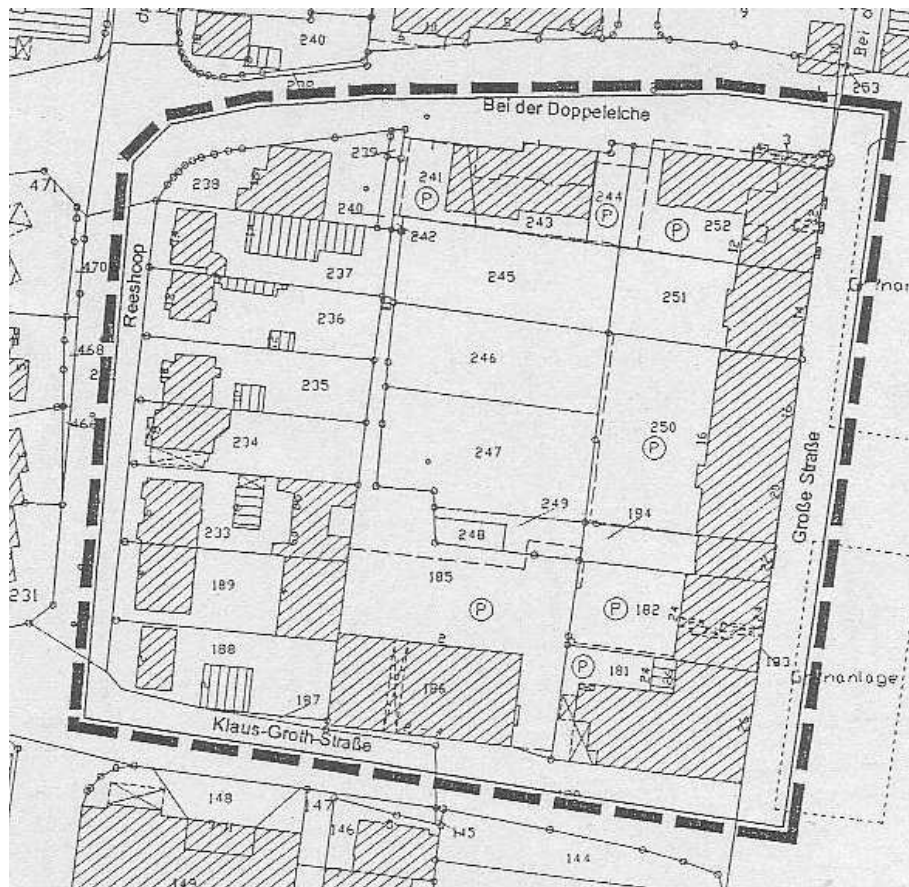
in Zusammenarbeit mit
den Fachdiensten der
Stadt Ahrensburg

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg vom 27.10.2003 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 eingeleitet. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Aufstellungsbeschluss



Plangeltungsbereich

Plangeltungsbereich

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 26.05.2005 am 07.06.2005 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Ahrensburg stattgefunden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum nach § 4 Abs. 1 BauGB erforderlichen Scoping-Termin wurden mit Schreiben vom 18.08.2005 die zuständigen Behörden eingeladen, der Scoping-Termin fand am 15.09.2005 im Rathaus der Stadt Ahrensburg statt. Im Scoping-Termin wurde der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Scoping-Termin

Die 1. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 gleichzeitig

1. öffentliche Auslegung

durchgeführt (vom 16.08.2006 bis 27.09.2006).

Aufgrund der Abwägungsergebnisse zu den eingegangenen Anregungen wurden Änderungen zur bisherigen Fassung notwendig, die die Grundzüge der Planung betreffen, u.a. geänderte Nutzungszulässigkeiten im Kerngebiet (außerhalb des Vorhabenbereichs) sowie geänderte zulässige Gesamthöhen des Vorhabens selbst. Aus diesen Gründen muss der bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden. Darüber hinaus wurde aufgrund von historischen Recherchen ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück am Reeshoop nachwies. Dies führt zu einer Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Erneute öffentliche
Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 erfolgt nunmehr vom 07.05.2007 bis 04.06.2007. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Stellungnahmen nur zu
Änderungen zulässig

1.2 Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen

Parallel zur planungsrechtlichen und städtebaulichen Planung wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Grünordnerischer
Fachbeitrag

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ist integrativer Bestandteil der Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Umweltbericht / Umweltprüfung

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Gebiet liegt in zentraler Lage im nördlichen Bereich des Zentrums der Stadt Ahrensburg, und ist geprägt durch eine typische innerstädtische Blockrandstruktur und typischen urbanen Nutzungsmischungen.

Lage im Stadtgebiet

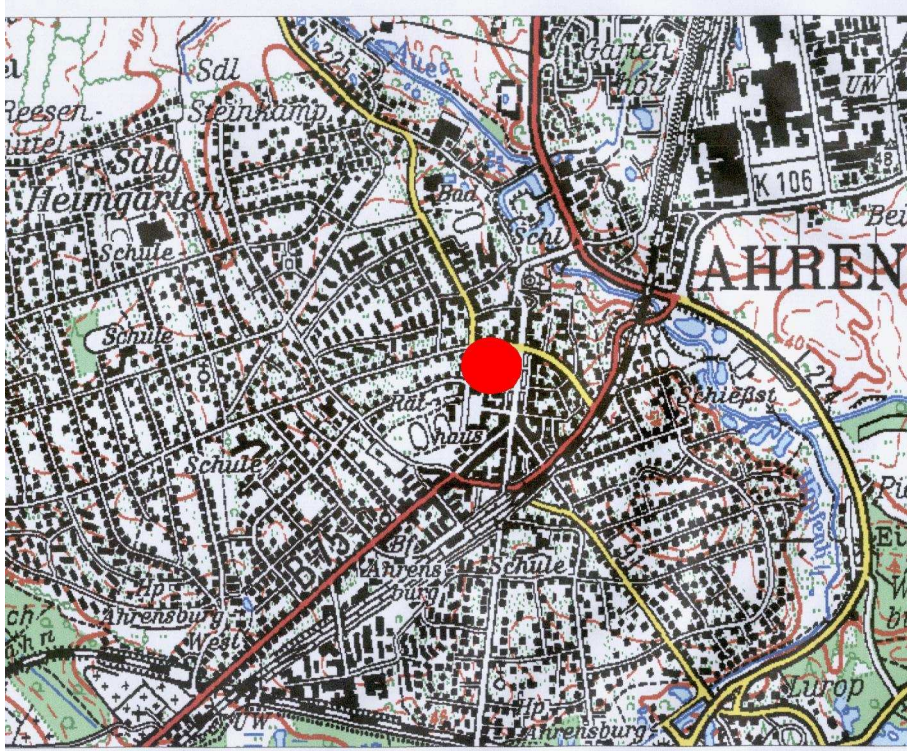
Nach Intention der Stadt und des Vorhabenträgers sollen insbesondere der Blockrandbereich an der Klaus-Groth-Straße sowie der Blockinnenbereich einer neuen Nutzung – Einkaufszentrum mit ergänzenden Ladengeschäften – zugeführt werden. Auch der Bereich südlich der Klaus-Groth-Straße, der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 liegt, soll zeitlich vorgeschaltet einer vergleichbaren Nutzung zugeführt werden.

Nutzungsziele

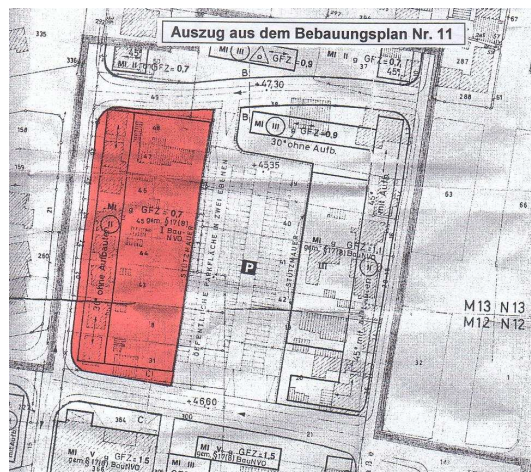
Der Bereich liegt bisher im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 43 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach altem Planrecht. Diese sieht

bisheriges Planrecht

Lage des Plangel- tungsbereichs



Das beabsichtigte Nutzungskonzept lässt sich daher nicht nach altem Planrecht verwirklichen, da die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in ihrer weitgehenden Gesamtbetrachtung einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO entsprechen, das bestehende Planrecht jedoch weitgehend Allgemeines Wohngebiet vorsieht.



Bebauungsplan Nr. 11



Für eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Areals sind darüber hinaus umfangreiche Erschließungsmaßnahmen (Errichtung einer großflächigen Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Klaus-Groth-Straße aus) notwendig, die über den Plangeltungsbereich hinausgehen.

Entsprechend wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ermöglicht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie der notwendigen Erschließung und regelt durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger insbesondere die Frage der Kostenübernahme bzw. Kostenbeteiligung an den Planungs- und Erschließungskosten sowie der Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin werden im Durchführungsvertrag Regelungen bezüglich der Ausbaugestaltung der Klaus-Groth-Straße getroffen, da hier keine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden können (der Bereich liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs).

Neuaufstellung des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplans

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund stadträumlicher Zielsetzungen im zentralen Innenstadtbereich werden alle Flächen und Grundstücke des Blockbereichs (Grundstücke am Reeshoop, Bei der Doppeleiche und der Großen Straße), die sich außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan befinden, gemäß § 13 Abs. 4 BauGB ebenfalls in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

3. Ziele und Zwecke der Planung - Vorhabenbeschreibung

Die Planung beabsichtigt, im Bereich nördlich der Klaus-Groth-Straße ein Einkaufszentrum mit ergänzenden Fachmärkten und Shops sowie einer Wegebeziehung (Mall) von der Klaus-Groth-Straße zur Großen Straße und untergeordnet auch Wohnungen und Dienstleistungsbereiche (im nördlichen Bereich der Klaus-Groth-Straße) zu entwickeln. Die Verkaufsflächen aller Einzelhandelseinrichtungen sowie gastronomischer Einrichtungen beläuft sich auf ca. 8.000 m².

Entwicklung Einkaufs-
zentrum

Der für das Vorhaben zu überplanende Bereich ist insbesondere der Blockrand der Klaus-Groth-Straße, das Eckgrundstück Reeshoop / Klaus-Groth-Straße und die heutigen öffentlich genutzten Parkplatzflächen im Blockinnenbereich. Für die nicht vorhabenbezogenen Grundstücke an der Großen Straße, am Reeshoop und der Straße Bei der Doppeleiche sollen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung, insbesondere des zentralen Kernbereichs der Stadt Ahrensburg, werden folgende Ziele mit der Entwicklung des Vorhabens verknüpft:

Die Einrichtung eines kompakten Einkaufszentrums sowie ergänzenden Einrichtungen mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 8.000 m² soll den

Verhinderung des
Kaufkraftabflusses

weiteren Kaufkraftabfluss ins Umland verhindern und eine Stärkung Ahrensburgs in seiner Funktion als Mittelzentrum sowie als Einzelhandelsstandort stärken. Die ergänzenden Läden, Shops und gastronomischen Einrichtungen dienen als Ergänzung und Stärkung der Ahrensburger Innenstadt und sollen hier die Angebotsvielfalt und die Einkaufsattraktivität erhöhen. Diese Stärkung erfolgt insbesondere im nördlichen Randbereich der zentralen Innenstadtlage, der bisher in seiner Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten und in seiner Stadtgestalt deutlich hinter den Bereichen an der Großen Straße und am Rondeel zurückbleibt.



Vorhabenplanung Einkaufszentrum - Erdgeschoss

Darüber hinaus eröffnet die Entwicklung des Vorhabens erhebliche stadtgestalterische – städtebauliche Verbesserungen für den gesamten Blockbereich und das direkte Umfeld. Insbesondere wird die Umsetzung des Vorhabens eine deutliche Verbesserung der Gestaltung der öffentlichen Räume nach sich ziehen, dies trifft v.a. auf die Gestaltung der Klaus-Groth-Straße zu. Im Rahmen der Ausbaugestaltung sollen die bisherigen Wege- und Blickbeziehungen zum Rathausplatz und zum Bereich Große Straße / Rondeel attraktiver gestaltet werden. Durch Neubau von baulichen Anlagen nördlich und südlich der Klaus-Groth-Straße wird dieser Bereich erstmals stadträumlich gefasst und erhält eine neue urbane Charakteristik.

Stadtreparatur-
Maßnahme

Auch der eigentliche Blockinnenbereich wird durch Auflösung der desolaten Parkplatzsituation und einer weitgehenden Überbauung mit teilweise Gründächern, eventuell auch begehbaren Gründächern, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Großen Straße städtebaulich neu geordnet.

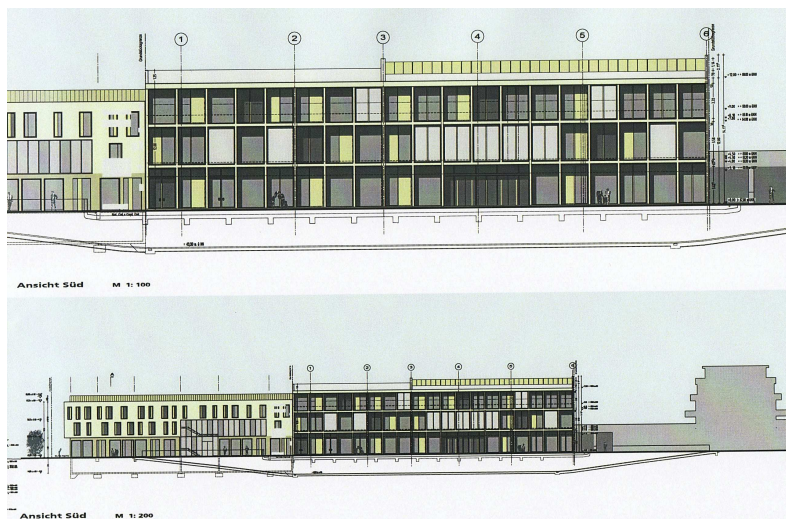
Neuordnung Blockinnenbereich

Auch die gesamte Erschließungsstruktur soll neu geordnet werden. Durch die Neukonzeption der Tiefgarage südlich und nördlich der Klaus-Groth-Straße wird die gesamte Parkplatzsituation neu geordnet. Durch die zentrale Zufahrt zur und Ausfahrt von der Tiefgarage durch Rampen in der Klaus-Groth-Straße wird ein gut anfahrbares und ausreichendes Stellplatzangebot gewährleistet. Bestehende Tiefgaragen der Grundstücke an der Großen Straße werden zukünftig über die neue Tiefgarage des Kaufhauses erschlossen werden.

Tiefgaragenkomplex

Die Anlieferverkehre für das Kaufhaus erfolgen von Norden über die Straße bei der Doppeleiche. Die Anlieferung des Aldi Marktes erfolgt zukünftig über den Bereich Große Straße und entlastet emissionstechnisch ebenfalls den Blockinnenbereich und das Wohnumfeld des Blockrandes Große Straße. Insgesamt gewährleistet das neue Erschließungskonzept eine weitgehend störungsfreie Abwicklung des Anlieferverkehrs sowie einen reibungslosen Ablauf der Zu- und Abfahrten für Pkw, die die Tiefgarage benutzen.

Anlieferverkehr



Vorhabenplanung - Ansichten und Schnitte Einkaufszentrum

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesraumordnungsplan

Gemäß Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein von 1998 liegt Ahrensburg als ausgewiesenes Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg sowie innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe.

Mittelzentrum

In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen

Wirtschaftsentwicklung

und sozialen Belange u.a. eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben.

Art und Umfang von Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Dem entsprechend vorbehalten sind in der Regel für Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner u.a. einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 m² Verkaufsfläche / Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche / Standort.

Zentralörtliche Bedeutung

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele, die durch das Vorhaben berührt werden, werden somit eingehalten.

4.1.2 Regionalplan

Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe.

Achse Hamburg – Bad Oldesloe

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998 soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

U.a. soll das Stadtzentrum durch die Erweiterung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden. Dabei ist der barocke Stadtgrundriss zur Wahrung der städtebaulichen Identität zu erhalten.

Attraktive Stadtmitte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dieser regionalplanerischen Zielsetzung im besonderem Maße.

4.1.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Plandarstellung - rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Blockbereich Wohnbaufläche dar. Aufgrund des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan für diesen Bereich entsprechend zu ändern (33. Änderung des Flächennutzungsplans). Die Bereiche des Vorhabens sowie die Grundstücke der Großen Straße, die Grundstücke der Straße Bei der Doppeleiche sowie das Grundstück Reeshoop Nr. 2 sollen als Kerngebiet (MK) dargestellt werden. Die sonstigen Grundstücke am Reeshoop sollen als Mischgebiet (MI) dargestellt werden.

Änderung des Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan stellt für den Bereich Siedlungsfläche dar, eine Änderung des Landschaftsplans ist daher nicht erforderlich.

4.2 Bestandssituation des Plangebiets

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet liegt in der nördlichen Kernstadt Ahrensburg und umfasst den Blockbereich, der durch die Straßen Klaus-Groth-Straße, Reeshoop,

Lage in der Kernstadt

Bei der Doppeleiche und Große Straße (im Uhrzeigersinn) begrenzt wird.

4.2.2 Siedlungsstruktur – Landschaftsbild – Topographie



Luftbild

Luftbild – im Südosten, der angrenzende Rathausplatz

Der Blockbereich ist geprägt durch eine innerstädtisch – urbane Bebauung, die sich an der Großen Straße, als typische mehrgeschossige (teilweise bis fünf Geschosse) Blockrandbebauung darstellt. Am Reeshoop dagegen finden sich (in Teilen historische) 2-geschossige Doppelhäuser. In der Klaus-Groth-Straße und der Straße Bei der Doppeleiche ist der Blockrand teilweise aufgelöst. Mit Ausnahme der rückwärtigen

Blockrandbebauung

Grundstücksbereiche am Reeshoop, die teilweise gärtnerisch genutzt werden, sind die sonstigen Blockinnenbereiche weitgehend vollversiegelt und werden als öffentlich nutzbare Parkplätze sowie private Stellplätze (auf den Grundstücken der Großen Straße) genutzt. Die Zufahrten erfolgen von der Klaus-Groth-Strasse und von der Straße Bei der Doppeleiche aus. Vom Blockinnenbereich aus werden mehrere private Tiefgaragen (unterhalb der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke der Großen Straße) über Rampen erschlossen.

Entsprechend sind, bis auf die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke am Reeshoop, keine oder nur rudimentäre Grünelemente vorhanden und entspricht somit den typischen Gegebenheiten von innerstädtischen Standorten. Der gesamte Plangeltungsbereich ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst.

Rudimentäre Garten-
bereiche

Das Gelände ist weitgehend eben und bewegt sich ca. 47 m über NN.

Höhenlage

4.2.3 Verkehrliche Erschließung

Der Blockbereich wird durch die umgebenden Straßen – Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und Reeshoop – erschlossen. Dies gilt sowohl für den Verkehr als auch für die Ver- und Entsorgung. Der Blockinnenbereich wird durch einen von Nord nach Süd durchgehend verlaufenden Weg erschlossen. Westlich des Weges befinden sich öffentlich nutzbare Parkplätze, östlich davon befinden sich private Stellplätze und private Tiefgaragen für die Bewohner des Blockrandes Große Straße.

Bestehende Erschlie-
ßung

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsstruktur

Die Blockränder an der Großen Straße und der Straße Bei der Doppeleiche sind durchgehend mehrgeschossig und überwiegend in geschlossener Bauweise errichtet. Die vorhandenen Nutzungen sind typisch innerstädtisch gemischt, in den Erdgeschossbereichen befinden sich weitgehend Nicht-Wohnnutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, in den Obergeschossen findet sich überwiegend Wohnen. Die Bestandssituation entspricht weitgehend einer typischen urbanen Kerngebietsnutzung.

Blockränder mit typi-
scher innerstädtischer
Nutzungsmischung

Die Nutzung der Doppelhäuser am Reeshoop ist geprägt durch Wohnen und Dienstleistungen und entspricht einer typischen Mischgebietsnutzung.

Doppelhäuser am
Reeshoop

Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken Klaus-Groth-Straße Nr. 2-4 sowie Reeshoop Nr. 2 befinden sich im Vorhabenbereich und werden abgerissen. Die Neuerrichtung des Kaufhauses sieht hier einen geschlossenen Blockrand vor. Neben der Hauptnutzung des Kaufhauses sind in den Obergeschossen der neuen baulichen Anlagen auf dem Grundstück Reeshoop Nr. 2 auch Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen vorgesehen.

Neuer Blockrand an
der Klaus-Groth-Straße

4.2.5 Umweltsituation

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbe-
reich erfolgt im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum
Bebauungsplan.

Umweltbericht

4.2.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Vorhabenbereichs (nachrichtlich dargestellt in der Be-
bauungsplanfassung) werden vom Vorhabenträger erworben. Die
nicht vorhabenbezogenen Bereiche des Plangeltungsbereichs befin-
den sich in unterschiedlichem Privatbesitz, Teile davon im Besitz von Ei-
gentümergeinschaften.

5. Einzelhandelsstandort Innenstadt

Kurzzusammenfassung des Gutachtens „Die Stadt Ahrensburg als Ein-
zelhandelsstandort – Kurzgutachten zum Ansiedlungsvorhaben Ein-
kaufszentrum Klaus Groth-Straße“ vom 3. Juni 2005 (Verfasser: Dr. La-
demann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalbe-
ratung mbH)

Einzelhandels-
gutachten

5.1 Zur Einzelhandelssituation in der Ahrensburger Innenstadt

Im Mai 2005 wurde von Dr. Lademann & Partner eine Bestandserhe-
bung des Einzelhandels in der Innenstadt von Ahrensburg durchgeführt.
Danach verfügt die Ahrensburger Innenstadt aktuell über eine aktiv be-
triebene Verkaufsfläche von rd. 23.725 m².

Bestehende Verkaufs-
fläche

Davon entfallen etwa 5.420 m² Verkaufsfläche auf den periodischen
Bedarf und ca. 15.910 m² Verkaufsfläche auf den zentrenrelevanten
Bedarf. Rd. 2.395 m² sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich
zuzuordnen.

Zentrenrelevanter
Bedarf

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten entfallen etwa 46% auf den Be-
kleidungsbedarf.

Der eigentliche Magnetbetrieb in der Ahrensburger Innenstadt ist das
Kaufhaus Nessler mit etwa 8.200 m² Verkaufsfläche. Dieses bietet mit
seinem attraktiven Shop-in-Shop-Konzept ein hochwertiges und an-
sprechendes Angebot im Sortiment Bekleidung. Hinzu kommt ein Elek-
trofachmarkt, eine Parfümerie sowie eine Drogerie.

Kaufhaus Nessler

5.2 Vorhabenstruktur

Die aktuelle Planung besteht aus zwei Gebäudekomplexen:

Zwei Bauabschnitte

Große Straße / südlich Klaus-Groth-Straße (Alte Schlosserei)

Dieser Gebäudekomplex liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83. In diesem 1. Bauabschnitt, für den bereits ein Bauantrag vorliegt, soll der bisher nördlich der Klaus-Groth-Straße ansässige Penny-Discounter verlagert werden, bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 880 m². Hinzu kommen weitere Verkaufsflächen über zwei Etagen. In zwei weiteren Geschossen sollen Büros errichtet werden. Ebenfalls geplant ist eine Tiefgarage mit zentraler Zu- und Ausfahrt in der Klaus-Groth-Straße. Insgesamt beträgt hier die Verkaufsfläche ca. 1.600 m².

Südlich der Klaus-Groth-Straße

Reeshoop 2 und Klaus-Groth-Straße 2-4

Nördlich der Klaus-Groth-Straße

Auf dem Grundstück Reeshoop 2 sollen im Erdgeschossbereich 550 m² Verkaufsfläche errichtet werden. In den zwei Obergeschossen Arztpraxen, Büros und Wohnungen.

Auf dem Grundstück Klaus-Groth-Straße 2-4 sind auf zwei Ebenen insgesamt rd. 6.500 m² geplant. Hier findet sich auch das Herzstück des Einkaufszentrums mit dem Verbrauchermarkt im Erdgeschoss. Die sonstigen Verkaufsflächen stehen für ergänzende Einrichtungen, insbesondere für weitere Filialisten, zur Verfügung.

Darüber hinaus ist hier die neue Tiefgarage mit etwa 300 Stellplätzen geplant. Diese wird über zwei zentrale Rampeanlagen (Einfahrt und Ausfahrt) von der Klaus-Groth-Straße erschlossen. Die Einfahrt erfolgt von Norden, die Ausfahrt erfolgt im südlichen Teilabschnitt der Klaus-Groth-Straße. Die Ausfahrt führt den abfließenden Verkehr dann über die Klaus-Groth-Straße zur Kreuzung Große Straße - Woldenhorn. Über diese Tiefgarage werden auch die bestehenden privaten Tiefgaragen in der Großen Straße angefahren und erschlossen.

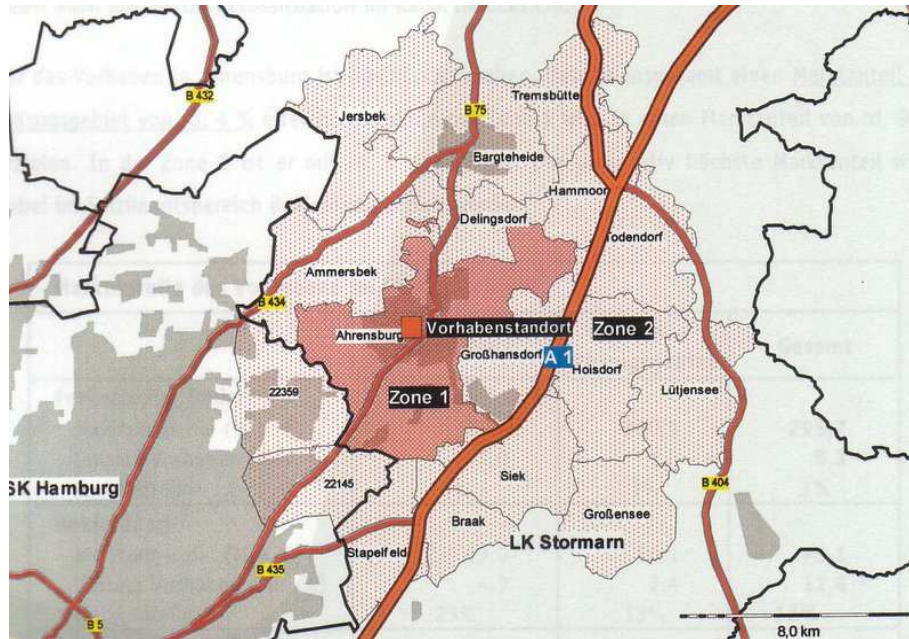
Tiefgaragenkomplex

5.3 Auswirkungen des Vorhabens

Für das Vorhaben wird von einem Einzugsgebiet ausgegangen, das dem Marktgebiet der Stadt Ahrensburg entspricht. Da sich die Orientierung auf ein Einzelhandelsvorhaben mit zunehmender Entfernung zum Standort verringert, wurde das Einzugsgebiet in zwei Zonen aufgeteilt.

Einzugsgebiet

Zone 1 entspricht dem Stadtgebiet von Ahrensburg, Zone 2 dem restlichen Marktgebiet.



Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens

Damit wird das Vorhaben zwar nicht zu einer Ausdehnung des heutigen Marktgebietes von Ahrensburg führen, allerdings wird es dazu in der Lage sein, die Attraktivität vor allem für das Umland deutlich zu erhöhen und damit einem weiteren Abfluss von Kaufkraft entgegenzuwirken. Dies wird vor allem vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklung im nordöstlichen Hamburger Stadtgebiet von entscheidender Bedeutung sein.

Attraktivitätssteigerung

Die Stadt Ahrensburg ist aufgrund ihrer Nähe zur Metropole Hamburg einem starken interkommunalen Wettbewerb ausgesetzt. Besonders die zukünftigen Einrichtungen in Hamburg-Volksdorf (Eulenkrugpassage und „Alte Schmiede“) und die Modernisierung und Erweiterung des Alster-tal-Einkaufszentrums (AEZ) in Hamburg-Poppenbüttel werden diesen Effekt noch verschärfen.

Metropole Hamburg

Um in diesem interkommunalen Wettbewerb auch in den nächsten Jahren dem Druck standhalten zu können und die Funktion als Mittelzentrum zu sichern, ist eine höhere Marktdurchdringung im Ahrensburger Umland zu erreichen und den heute bereits bestehenden und in Zukunft noch höheren Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken.

Interkommunaler Wettbewerb

Insgesamt ist damit zu rechnen, dass das Einkaufszentrum eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Einzelhandels in der Ahrensburger Innenstadt bietet und dazu beitragen wird, vor allem Umlandkunden wieder stärker an die Stadt zu binden.

Stärkung der Innenstadt

5.4 Grundsätzliche stadtentwicklungsplanerische Ziele für das Einzelhandelsgefüge Ahrensburgs

Der Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität einer Stadt, aber auch ihrer Prosperität positiv zu beeinflussen.

Prosperität

Diese grundsätzlichen städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen und gewährleisten, wenn durch die kommunale Bauleitplanung die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden, so dass sich eine Nachfrage auch nach städtebaulich und stadtentwicklungsplanerischen erwünschten Standorten einstellt.

Sicherung durch Bauleitplanung

Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung sollte daher versucht werden, die Bauleitplanung am Prinzip der „räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes“ auszurichten.

Für die einzelnen Standortbereiche Ahrensburg bedeutet dies:

- Positionierung der Ahrensburger Innenstadt als wichtigsten Einzelhandelsstandort durch die Konzentration des gehobenen Bedarfs („Lustkauf“), mit einem Mindestmaß an großflächigen, sogkräftigen Magnetbetrieben (u.a. durch das neue Einkaufszentrum an der Klaus-Groth-Straße)
- Gewerbegebiet Beimoor-Nord als Schwerpunkt der Pkw-orientierten Massenversorgung – („Lastkauf“) durch ein (zur Innenstadt) arbeitsteiliges und abgegrenztes, fachmarktorientiertes Profil
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel sowie von innenstadtrelevanten Sortimenten im zukünftigen Gewerbegebiet Beimoor-Süd (abgesichert durch die im Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Beimoor-Süd“ getroffenen Festsetzungen)
- Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Wohngebieten

Einzelhandelsstandort
Innenstadt

Beimoor Nord

Beimoor Süd

Nahversorgung in den
Wohngebieten

6. Verkehrliche Belange

Kurzzusammenfassung des Gutachtens „Generalverkehrsplan Stadt Ahrensburg – Verkehrsbelastungen aus den erweiterten Ladenflächen zwischen Bei der Doppeleiche und Klaus-Groth-Straße - Ahrensburg“ vom April 2005 (Verfasser: BDC Dorsch Consult – Architektur und interdisziplinäres Engineering, Niederlassung Hamburg).

Generalverkehrsplan

6.1 Grundlagen

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Aufkommens und der Verteilung des mit der baulichen Umsetzung des Einkaufszentrums verbundenen Mehrverkehrs im städtischen Straßennetz. Grundlage ist die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums mit einer Zu- und Ausfahrt ausschließlich über die Klaus-Groth-Straße. Konzipiert sind eine Zufahrt (von der westlichen Klaus-Groth-Straße) und eine Ausfahrt (in die östliche Klaus-Groth-Straße Richtung Große Straße) über Rampen zum/vom Untergeschoss (Tiefgarage).

Erschließung über die
Klaus-Groth-Straße

6.2 Querschnittsbelastungen

Gegenüber einem Analysezustand 2001 ergeben sich Belastungen aus einer 5 %igen generellen Verkehrszunahme sowie aus dem Neuverkehr, verursacht durch das Einkaufszentrum. Grundlage der Belastungsbeurteilung ist die Ableitung des Verkehrs ausschließlich über die Klaus-Groth-Straße und Große Straße.

Zukünftige Belastungen

In der Großen Straße ist dann nach Eröffnung des Einkaufszentrums (in 2006) mit dann knapp 4.700 Kfz/24 Std. zu rechnen.

Mit höheren Querschnittsbelastungen ist jedoch auf den Straßen Bei der Doppeleiche, südlicher Reeshoop und Manfred-Samusch-Straße zu rechnen. Entsprechend höher sind die Knotenpunktbelastungen dieser Straßen. Sie betragen dann:

Höhere Querschnittsbelastungen

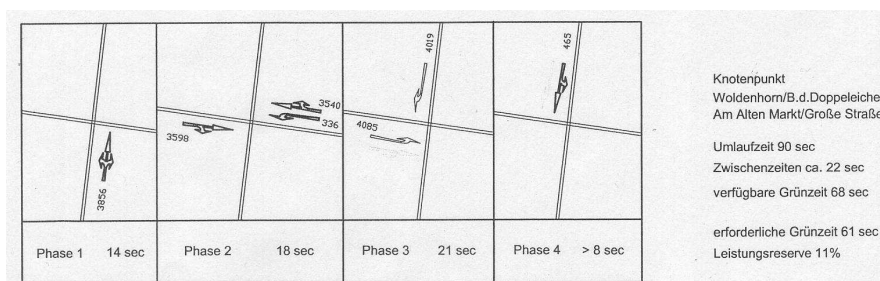
- Bei der Doppeleiche / Woldenhorn / Große Straße / Am Alten Markt 20.320 Kfz/24 Std.
- Bei der Doppeleiche / Reeshoop / Fritz-Reuter-Straße 20.400 Kfz/24 Std.
- Reeshoop Süd / Manfred-Samusch-Straße / Klaus-Groth-Straße 11.390 Kfz/24 Std.

Gegenüber früheren Untersuchungen ergeben sich wesentliche Änderungen v.a. am erstgenannten Knotenpunkt. Für die anderen Knotenpunkte wurde die Leistungsfähigkeit bereits für nahezu identische Belastungen nachgewiesen.

6.3 Leistungsnachweis

Grundsätzlich ist der maßgebende Knotenpunkt Bei der Doppeleiche / Woldenhorn / Große Straße / Am Alten Markt auch ohne bauliche Veränderungen auch nach Eröffnung des Einkaufszentrums leistungsfähig. Voraussetzung sind allerdings eine veränderte Signalisierung und die Ummarkierung der Fahrstreifen in der Zufahrt Am Alten Markt. Es ergibt sich dann bei einer Umlaufzeit von 90 Sekunden eine Leistungsreserve von 11 %. Die Reserve sollte für Bus-Beschleunigungsmaßnahmen im Zuge der Verbindung Am Alten Markt – Große Straße genutzt werden.

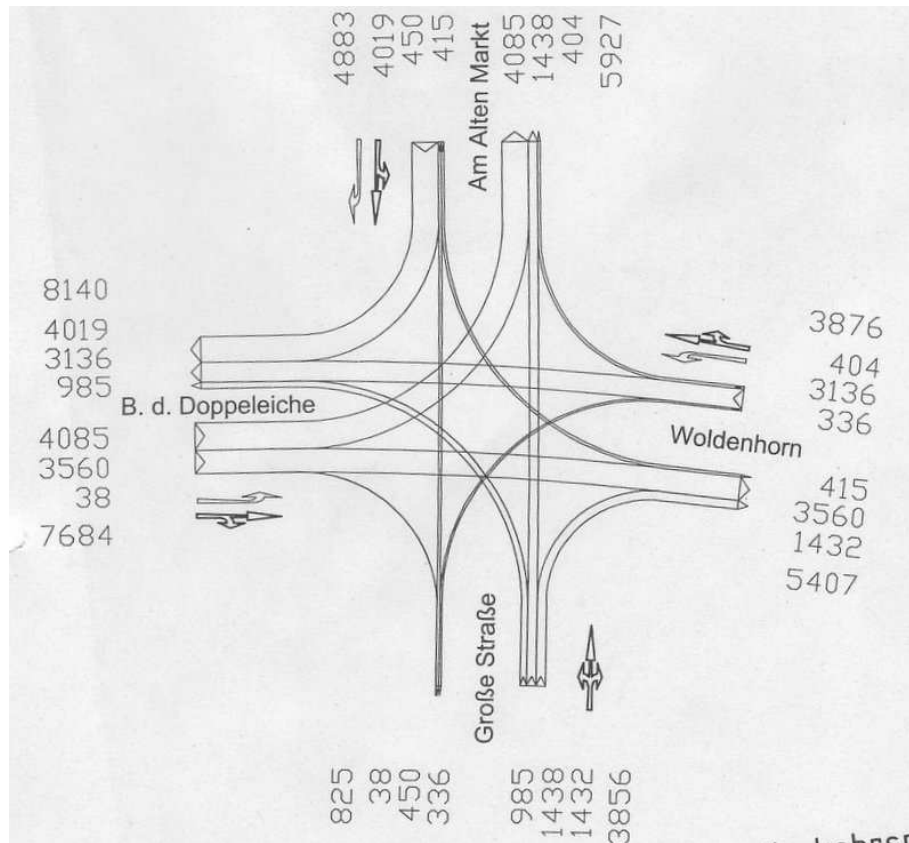
Leistungsfähiger Knotenpunkt



Knotenpunkt Bei der Doppeleiche / Woldenhorn / Am Alten Markt / Große Straße – Spurenplan, Signalisierung und Leistungsfähigkeit

Mit der Ableitung des „Ladenverkehrs“ nur über die Große Straße wird ein in der Innenstadt insgesamt bester Zustand erreicht.

Sinnvoll (aber nicht notwendig) wäre die Offenhaltung der Straße Lohe für besondere Gegebenheiten wie z.B. Bauarbeiten oder Unfälle. Der Straßenzug könnte dann auch zur vollständigen Ableitung des Verkehrs während des Ahrensburger Stadtfestes genutzt werden.



Knotenpunkt Bei der Doppeleiche / Woldenhorn / Am Alten Markt / Große Straße – Leistungsfähigkeit und Strombelastungen Kfz/24 Std.

7. Lärmsituation und Lärmschutzmaßnahmen

7.1 Beurteilung Einkaufszentrum und Verkehr

Kurzzusammenfassung des Gutachtens (Entwurf) „Lärmuntersuchung vorhabenbezogener B-Plan 83 Ahrensburg“ vom 28. März 2006 (Verfasser: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Altenholz).

Lärmuntersuchung

Der Beurteilung des Einkaufszentrums wurden täglich 6670 PKW - Bewegungen (Prognosefall 2020) in der Tiefgarage sowie 7 Anlieferungen per LKW und 8 mittels Lieferwagen im Bereich der Lieferzonen zugrunde gelegt. Ferner wurden LKW-Kühlaggregate sowie Technikzentrale und Außenverflüssiger des SB-Marktes berücksichtigt.

Lärmschutzmaßnahmen

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind folgende Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungseinschränkungen im B-Plan-Gebiet erforderlich:

- Einhausung der Anlieferzone SB-Markt
- Begrenzung der Schallleistung des Verflüssigers des SB-Marktes auf maximal $L_w = 70 \text{ dB(A)}$ (Festsetzung)
- Begrenzung der ins Freie abgestrahlten Schallleistung der Technikzentrale auf insgesamt maximal $L_w = 78 \text{ dB(A)}$
- keine Nachtanlieferungen am Einkaufszentrum (Festsetzung)
- keine nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die geringere Abstände als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen aufweisen. Dies gilt nicht für Stellplätze, wenn sie den Wohnungen des jeweiligen Grundstückes zugeordnet sind (Festsetzung)

Unter diesen Voraussetzungen werden die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm, überall eingehalten. Im Bereich der Rampen zur Tiefgarage ergeben sich zwar geringe Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes. Aufgrund der Verdeckung durch Verkehrslärm und da der Gesamtlärm an diesen Immissionsorten durch das Vorhaben abnimmt, sind diese Überschreitungen hinnehmbar.

TA Lärm

Das Entfallen der Parkplätze, der durchgehenden Erschließungsstraße sowie der Aldi-Anlieferung führt innerhalb des Karrees nahezu überall zu Entlastungen. Im südöstlichen Bereich fallen die Pegelminderungen erheblich größer aus als im nordöstlichen Teil. Auch in der Durchfahrt zwischen den Gebäuden Bei der Doppeleiche 3-5 ergeben sich Entlastungen. Mit der Einhausung der Anlieferzone ergibt sich auch an der Südseite des Gebäudes Bei der Doppeleiche 3-5 eine Entlastung.

Entlastung innerhalb
des Blockbereichs

Die Untersuchung des Verkehrslärms hat ergeben, dass künftig im östlichen Bereich der Klaus-Groth-Straße, im südlichen Bereich Große Straße sowie innerhalb des gesamten Karrees die Orientierungswerte eingehalten werden (Prognoseplanfall). An den Straßenfronten der beiden wichtigen Verkehrsachsen Bei der Doppeleiche und Reeshoop werden die Orientierungswerte weit überschritten (in beiden Prognosefällen). An einigen Stellen im Bestand werden sogar die Vorsorgewerte zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen knapp überschritten (sowohl beim Prognosenullfall als auch beim Prognoseplanfall). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Straßenfronten in weiten Bereichen erheblich mit Verkehrslärm belastet sind. Dagegen ist der gesamte Blockinnenbereich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude als ruhig zu bezeichnen.

Verkehrslärm

Das Einkaufszentrum erzeugt zusätzliches Verkehrsaufkommen. Ferner ergeben sich durch die neue Erschließung teilweise auch Verkehrsverlagerungen. Die durch das geplante EKZ verursachten Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen sind jedoch gering. Die stärkste Zunahme ergibt sich auf der Westseite der Straße Reeshoop. Sie beträgt dort $1,2 \text{ dB(A)}$, was kaum spürbar ist. In den sonstigen Bereichen liegen die Zu- oder Abnahmen deutlich unter 1 dB(A) und sind damit nicht wahrnehmbar. Dagegen gibt es in der Klaus-Groth-Straße deutliche Entlastungen.

Zusätzliches Ver-
kehrsaufkommen

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und -wände) nicht möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an Gebäuden), in Abhängigkeit zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen, vorgeschlagen.

Lärmpegelbereiche

7.2 Lärminderungsmaßnahmen im Baubetrieb

Der Baulärm wird für die Phase der Erdbewegungsarbeiten abgeschätzt. Dabei wurde von üblichen Baugeräten (Baggern) ausgegangen. Die berechneten Beurteilungspegel sind in Anlage 5.4 dargestellt. Die höchsten Immissionen ergeben sich mit bis zu $L_r = 71$ dB(A) an der Südseite des Gebäudes Bei der Doppeleiche 3-5. Weitere hohe Immissionen mit $L_r = 69$ bis 70 dB(A) ergeben sich an den Gebäuden in der zweiten Baureihe entlang der Straße Reeshoop. Entlang der Rückseite der Gebäude Große Straße ergeben sich $L_r = 65$ bis 67 dB(A).

Baulärm

Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm sind damit um bis zu 6 dB(A) überschritten. Sofern die Überschreitung mehr als 5 dB(A) beträgt, müssen gemäß AVV Baulärm Maßnahmen zur Minderung der Geräusche ergriffen werden.

Auf den öffentlichen Straßen ergibt sich eine Mehrbelastung von insgesamt 32 LKW pro Tag. Nimmt man an, dass diese alle über die Klaus-Groth-Straße in Richtung Reeshoop fahren, so berechnen sich für die Klaus-Groth-Straße um $0,7$ dB(A) höhere Emissionen. Die Immissionen erhöhen sich dort um den gleichen Betrag. Die Erhöhung liegt mit $0,7$ dB(A) deutlich unter dem Erheblichkeitskriterium der TA Lärm (3 dB(A)) und ist deshalb als unkritisch zu bezeichnen.

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

Maßnahmen während
des Baubetriebs

- Vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung der Abrissbirne. Lärmarme Abbruchmaßnahmen im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile.
- Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern.
- Verzicht auf laute Rammarbeiten und Spundungen. Stattdessen sind für die Gründungen Bohrpfahlwände vorgesehen.
- Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmen sonstiger Kleinmaschinen.
- Sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit statt.
- Bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzeste Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind.

Ergänzend wird vorgeschlagen, dass hinsichtlich aller Baumaschinen möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden (ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53). Anmerkung: Für lärmarme Baumaschinen gelten um bis zu 10 dB(A) strengere Anforderungen. Ferner wird empfohlen, für die Ausschreibung von Bauleistungen das Standardleistungsbuch 898 „Schutz gegen Baulärm und Erschütterungen“ anzuwenden.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die betroffenen Anlieger ausführlich und rechtzeitig über die geplanten Baumaßnahmen einschließlich Bauablauf zu informieren, da hierdurch erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht wird. Hierzu zählt insbesondere die Bekanntgabe der Zeiten über Lärmeinwirkungen, so dass die betroffenen Nachbarn sich entsprechend darauf einstellen können. Im Fall von Änderungen des bekannt gegebenen Bauablaufes sollte erneut informiert werden.

8. Grünordnung und Landschaftsplanung

8.1 Übergeordnete Planungen

Gem. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I - Teilbereich Kreis Stormarn - (September 1998) grenzt das Plangebiet in östlicher Richtung (Große Reihe) direkt an ein geplantes Wasserschutzgebiet und liegt im Nahbereich (~0,4 km - 1,2 km)

Landschaftsrahmen-
plan

- des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Großhansdorf“
- des gem. § 11 LNatSchG ausgewiesenen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens entlang der Aue
- des Talraumes der Aue, das als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems (Haupt- und Nebenverbundachsen), als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen, als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und als regionale Grünverbindung dargestellt ist



Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan

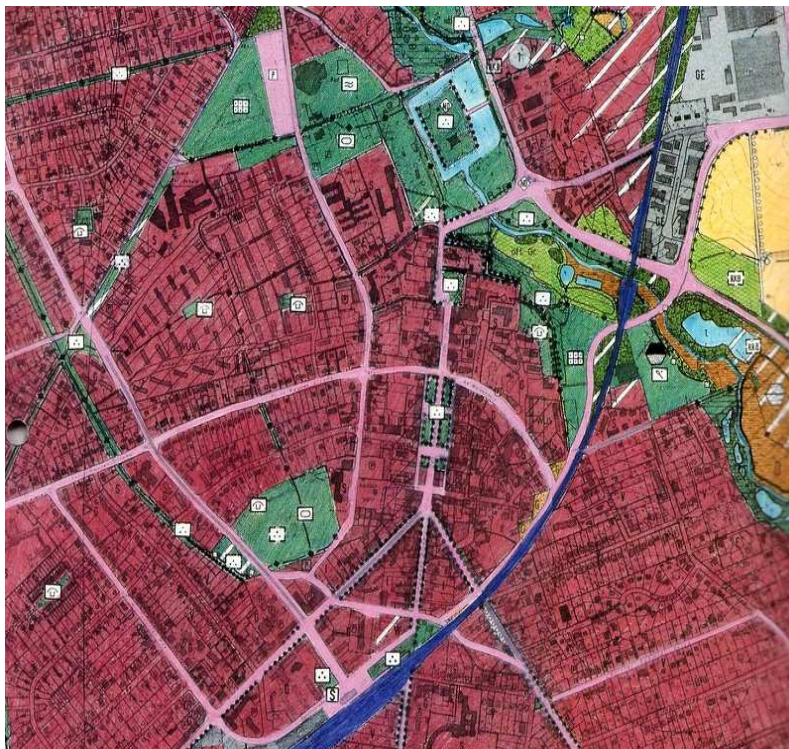
Nach den Darstellungen des Landschaftsprogramms (1999) liegt das Plangebiet im Fernbereich von Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und im Nahbereich von Gebieten zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen (hier: Tunneltal) und des Naturerlebnisraumes „Park am Haus der Natur“.

Landschaftsprogramm

Das Bauvorhaben hat keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Entwicklungsziele dieser übergeordneten Planungen.

Im geltenden Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (Juli 1992) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche der Innenstadt dargestellt.

Landschaftsplan



Auszug aus dem Landschaftsplan

8.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit/Einzelfallprüfung (UVP-Vorprüfung im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags)

Gem. Artikel 1, § 17 und der Anlage 1 Nummer 18 des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 i.V. mit dem Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 20.11.2001 – IV 63 – 511.51 – ist das Erfordernis einer Einzelfallprüfung (UVP-Vorprüfung) aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet (< 2,00 ha Versiegelung) nicht gegeben. Insofern erfolgt die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120.

Eingriff - Ausgleich

8.3 Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichbarkeit - Kurzfassung

Zusammenfassend sind die minimalen Eingriffe in das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" zu vernachlässigen.

Arten- und Lebens-
gemeinschaften

Planungsbedingt erfolgt kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut "Wasser", als nach der derzeitigen Situation rechtlich zulässig.

Wasser

Die Eingriffe in das Schutzgut "Boden" sind durch den Versiegelungsgrad gegeben. Die erfolgte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Abgleich altes Planrecht mit neuem Planrecht) ergab für das Bauvorhaben selbst ein Ausgleichsdefizit von 624 m² und wird über einen Flächenpool (Ökokonto) der Stadt Ahrensburg kompensiert. Die Fläche liegt im Süden des Stadtgebietes, westlich des NSG „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal – Teilflächen Dänenteich – Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstücks 5/1 der Flur 6 in der Gemarkung Ahrensfelde.

Boden

Dieser Bereich wird den Eingriffen, verursacht durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83, zugeordnet. Auf die Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB (Kostenerstattungssatzung) vom 23. Juni 1998 wird hingewiesen.

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Veränderungen in die Schutzgüter "Landschaftsbild/Stadtbild" und Klima/Luft sind nicht als Eingriffe zu werten.

Landschafts-
bild/Stadtbild

Insgesamt tragen alle Maßnahmen bei ihrer Umsetzung zu einer Kompensation der durch das Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden bei.

8.4 Grünordnerische Vorgaben

Für die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft oder auch deren Minimierung sind folgende Maßnahmen oder Empfehlungen vorgesehen:

Kompensation

8.4.1 Erhalt von Bäumen

Die in der Planfassung dargestellten und festgesetzten Einzelbäume innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (Quartiersbegrünung mit der Kennziffer 2, Grundstück Reeshoop Nr. 14 – Linde Ø ~ 0,60 m und Grundstück Reeshoop Nr. 12 – Baummagnolie Ø ~ 0,45 m) sind zu erhalten. Eingriffe, die zu einer Beeinträchtigung führen (z.B. die Errichtung von Stellplätzen im Kronenbereich), sind untersagt.

Einzelbäume

8.4.2 Vorgärten

Die in der Planfassung dargestellte und festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 ist, abzüglich der Bereiche für die Zufahrten und Zuwegungen, ausschließlich gärtnerisch zu nutzen.

Vorgärten am Rees-
hoop

8.4.3 Quartiersbegrünung

Die in der Planfassung dargestellte und festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Quartiersbegrünung 2 – ist, abzüglich der Bereiche für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und der Stellplätze, gärtnerisch zu nutzen. Es ist ein Mindestanteil von 50% der Gesamtfläche zu bepflanzen.

Grüne Zwischenzone

8.4.4 Fassadenbegrünungen

Im Plangeltungsbereich sind fensterlose Fassaden, ab einer Mindestbreite von 4,00 m, mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen. Hierbei ist auf die Verträglichkeit der gewählten Pflanzenart mit der gewählten baulichen Substanz zu achten.

Fassadenbegrünung

8.4.5 Dachbegrünungen

Im vorhabenbezogenen Bereich sind 70% der Bedachungen mit einem Gründach herzustellen (Durchführungsvertrag Teil IV §7(1)).

Dachbegrünung

8.4.6 Bodenschutz

Nach § 202 Baugesetzbuch ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Daher ist dieser getrennt vom Unterboden separat zu bergen und auf Mieten zu lagern. Bei einer mehrere Monate langen Lagerungsdauer, sind die Oberbodenmieten mit Gründüngungspflanzen anzusäen.

Bodenschutz

9. Begründung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Vorhabenbereich sowie für die nicht vorhabenbezogenen Bereiche an der Großen Straße sowie Bei der Doppeleiche und der Klaus-Groth-Straße wird Kerngebiet (MK - § 7 BauNVO) festgesetzt, um einerseits die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des geplanten Nutzungskonzeptes – Einkaufszentrum – sicherzustellen, und andererseits, um die innerstädtischen Bereiche entsprechend der bestehenden Art und des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan festzuschreiben.

Kerngebiet

Da insbesondere die bestehende Nutzungsstruktur durch die verträgliche innerstädtische Mischung von Wohnen in den Obergeschossen und „Nichtwohnen“ (verträgliches Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel etc.) in den Erdgeschoßbereichen geprägt werden, sind insbesondere Wohnungen aller Art ohne Einschränkungen zulässig. Ausgenommen des Ausschlusses von Tankstellen, die im Plangebiet aufgrund ihrer Baustruktur als störendes Element beurteilt werden müssen, werden keine weiteren Nutzungseinschränkungen vorgenommen. Um die bestehende Wohnnutzung in den Blockrandbereichen

Urbane Nutzungsmischung

gesondert zu schützen, wird festgesetzt, dass oberhalb des ersten Geschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind, dies gilt für das festgesetzte Kerngebiet außerhalb des Vorhabenbereichs.

Der Bereich Reeshoop (ausgenommen des Eckgrundstücks an der Klaus-Groth-Straße) wird als Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) festgesetzt. Auch dies entspricht den bestehenden räumlichen sowie Nutzungsstrukturen. Insbesondere zur Gewährleistung und Sicherung der in Teilen historischen Doppelhausstruktur werden untypische bzw. aufgrund ihrer Größe evtl. störende Nutzungen ausgeschlossen. Gemäß § 1 BauNVO sind hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Mischgebiet

Da sich insbesondere im festgesetzten Kerngebiet (außerhalb des Vorhabenbereichs) private Stellplatzanlagen befinden und auch weiterhin genutzt werden sollen, wurde die Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen nicht eingeschränkt. Diese Nutzungen sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für das festgesetzte Mischgebiet. Hier sind darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche –Quartiersbegrünung mit der Kennziffer 2 bis zu einem max. 50 %igen Flächenanteil Stellplätze, überdachten Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten zulässig (ausgenommen im Kronenbereich der zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume). Dies gewährleistet auch in Zukunft ein Parken der privaten Fahrzeuge auf dem Grundstück selbst.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Da die funktionale zukünftige Erschließungssituation zentral von der baulichen Umsetzung des Tiefgaragenkomplexes abhängt, ist die Errichtung von Tiefgaragengeschossen allgemein zulässig. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Tiefgaragen

9.2 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungskonzeption – Einkaufszentrum sowie der bestehenden dichten innerstädtischen Bau- und Nutzungsstruktur der Blockrandbebauung wird im festgesetzten Kerngebiet eine maximal zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

GRZ im Kerngebiet

Jedoch werden die auch weiterhin bestehenden Gebäude in ihrer Geschossigkeit festgesetzt, um insbesondere die bestehenden und zukünftigen Blockrandsituationen zu sichern. So wurden in Teilen eine II bis III - Geschossigkeit bzw. eine III bis IV bzw. V - Geschossigkeit (als Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Großen Straße sollen entsprechend der gesamtplanerischen Zielsetzung für den Blockbereich ebenfalls überbaubar sein. Entsprechend wurde hier weitgehend eine zulässige Eingeschossigkeit, auf dem Eckgrundstück Große Straße – Klaus-Groth-Strasse in Teilen auch eine zulässige Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Geschossigkeit im Kerngebiet

Im Vorhabenbereich werden die zukünftigen baulichen Anlagen grundsätzlich in ihren unterschiedlichen Höhenentwicklungen über NN,

Bauliche Höhenentwicklung im Vorha-

in Abstimmung mit der hochbaulichen Vorhabenplanung festgelegt. Innerhalb des Vorhabenbereichs wurden, entsprechend der Vorhabenplanung, für den zukünftigen Blockrand eine II bis III-, bzw. III bis IV-Geschossigkeit festgelegt.

Vorhabenbereich

Im festgesetzten Mischgebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Obergrenze der BauNVO. Durch Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihren Zufahrten kann die zulässige GRZ um weitere 0,1 überschritten werden. Dies sichert einerseits einen 30 %igen Freiflächenanteil auf den Grundstücken und gewährleistet somit auch Aufenthaltsqualitäten, sichert aber andererseits auch die Zulässigkeit der baulichen Anlagen in der beabsichtigten Baustruktur (Bauen in erster und zweiter Reihe) sowie der notwendigen Unterbringung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.

GRZ im Mischgebiet

Im festgesetzten Mischgebiet wurde darüber hinaus entsprechend der Bestandssituation sowie der beabsichtigten Nutzung in zweiter Reihe eine II – Geschossigkeit festgesetzt. Die II - Geschossigkeit der baulichen Anlagen direkt an der Straße Reeshoop ist dabei zwingend einzuhalten. Die mögliche Bebauung in zweiter Reihe kann als Höchstmaß II – geschossig ausgeführt werden.

Geschossigkeit im Mischgebiet

Zur Sicherstellung der Blockränder wurde im gesamten Plangeltungsbereich die bauliche Hauptausrichtung bei den straßenseitigen Gebäuden festgelegt.

Bauliche Hauptausrichtung

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien (mit Ausnahme der Anlieferzone des Einkaufszentrums, anfahrbar von der Straße Bei der Doppeleiche sowie Auskragungen in den Obergeschossen der Bestandsgebäude – hier wurden Baugrenzen festgesetzt) definiert. Baulinien wurden gewählt, um insbesondere die innerstädtische Blockrandstruktur und die Standorte der mehrgeschossigen Fassaden zwingend vorzugeben. Baulinien wurden auch bei Auskragungen in den Obergeschossen des Vorhabens festgesetzt.

Baulinien am Blockrand

Im festgesetzten Mischgebiet soll ebenfalls die typische Bauflucht der in Teilen historischen Doppelhäuser zwingend gewahrt werden. Zur Sicherung des Stadtbildes wurden hierzu ebenfalls Baulinien festgelegt. Die bauliche Entwicklung in den hinteren Grundstücksbereichen wird dagegen nicht durch Baulinien erzwungen, sondern durch Baugrenzen ermöglicht.

Baulinien am Reeshoop

Für den gesamten Blockrand in der Straße Bei der Doppeleiche, in der Großen Straße sowie in der Klaus-Groth-Straße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenspiel der festgesetzten Baulinien und der geschlossenen Bauweise soll insbesondere der geschlossene, urbane Blockrand als innerstädtische Raum- und Baustruktur gewährleistet werden.

Geschlossene Bauweise im Blockrand

Für den Blockinnenbereich (sowohl im Kerngebiet wie auch in der zweiten Baureihe im Mischgebiet) wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude ohne Grenzabstand auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu errichten. Diese Festsetzung erlaubt die Umsetzung der Planungskonzeption sowohl im Vorhabenbereich, wie auch außerhalb des Vorhabenbereichs, den Blockinnenbereich flächendeckend zu überbauen. U.a. ergeben sich Möglichkeiten im Blockinnenbereich sowohl auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Großen Straße wie auch der Straße Reeshoop direkt an das Einkaufszentrum anzubauen.

Abweichende Bauweise im Blockinnenbereich

In der ersten Baureihe im festgesetzten Mischgebiet an der Straße Reeshoop wurde die offene Bauweise, mit der Einschränkung „nur Doppelhäuser“ zulässig festgesetzt. Dies ist begründet in der tatsächlichen städtebaulichen Struktur im Bestand, die auch als Planungsziel für die Zukunft gelten soll.

Offene Bauweise – Doppelhäuser am Reeshoop

9.4 Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich umfasst an allen vier Seiten des Blockrandes teilweise die umgebenden Verkehrsflächen. Diese sind als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt und entsprechen weitgehend der Bestandssituation vor Ort.

Umgebende Straßen

9.5 Geh- und Fahrrechte

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen ebenerdigen Grundstücksbereiche der Grundstücke an der Großen Straße, die z. Z. weitgehend als privat genutzte Stellplatzflächen genutzt werden, wird an der Ostseite des Grundstücks des Einkaufszentrums (im Blockinnenbereich) ein 4,0 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke an der Großen Straße eingetragen. Die Zone des Geh- und Fahrrechts ist in dem Bereich mit einer zulässigen II – Geschossigkeit überbaubar.

Geh- und Fahrrechte für die Anlieger Große Straße

9.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Festsetzungen zur Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

Zum Schutz der umgebenden Bebauung und der bestehenden Nutzungen sowie im Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung des gesamten Blockbereichs werden verschiedene immissionsschutzbezogene Festsetzungen getroffen.

Immissionsschutz

So muss u.a. die Anlieferungszone des Einkaufszentrums eingehaust werden. Schalleistungen technischer Anlagen (Verflüssiger des SB-Marktes und Technikzentrale des Einkaufszentrums) dürfen festgesetzte Werte nicht überschreiten.

Einhausung Anlieferzone und technische Anlagen

Zur Sicherstellung der Nachtruhezeiten sind Anlieferungen jeglicher Art in den Nachtzeiten zwischen 22:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens nicht zulässig.

Anlieferungsverbot

Auch eine nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die keinen Wohnungen zugeordnet sind, sind in einer Entfernung geringer als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen, aus der gleichen Zielsetzung heraus, unzulässig.

Eingeschränkte Stellplatznutzung

Wegen des bestehenden und zukünftigen Verkehrslärms sind Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt worden. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind entsprechende Vorgaben zu Schalldämmmaßnahmen von Außenbauteilen je nach Nutzung und Lärmpegelbereich einzuhalten. Insbesondere dient dies dem Schutz der zukünftigen Wohn- und Büronutzungen im innerstädtischen Bereich.

Lärmpegelbereiche

9.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Begründung der einzelnen grünordnerischen Festsetzungen ist dem Umweltbericht bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag sowie dem Pkt. 8 dieser Begründung „Grünordnung und Landschaftsplanung“ zu entnehmen.

Im Rahmen der Eingriffs – Ausgleichs – Betrachtung wurde eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 1a Abs. 3 BauGB getroffen. Für den Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplangebiet wird auf das städtische Ökokonto westlich des Naturschutzgebietes „Stellmoor – Ahrensburger Tunneltal – Teilfläche Dänenteich“ zurückgegriffen und den Eingriffen zugeordnet.

9.8 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

Die rechtswirksame Ortsgestaltungssatzung vom 10. Dezember 1980 gilt für alle straßenseitigen Gebäudeansichten und die vordere Dachfront der Grundstücke, die an die Große Straße sowie die angrenzenden Straßeneinmündungen grenzen.

Ortsgestaltungssatzung

Die Regelungen bleiben für die Bereiche, die nicht im Vorhabenbereich liegen, grundsätzlich erhalten.

Da die Bestimmungen zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer eher auf kleinteilige Vorhaben abgestimmt sind, werden die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung, außer den Regelungen zu Werbeanlagen, nicht übernommen. Zur Sicherung der Stadtgestalt in diesem zentral gelegenen Quartier werden störende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Werbeanlagen



Geltungsbereich (Fassadenabschnitte) der Ortsgestaltungssatzung der Stadt
Ahrensburg

10. Ver- und Entsorgung, ÖPNV

10.1 Technische Erschließung

Vor Beginn der baulichen Maßnahmen sind Leitungen der Versorgungsträger zu erkunden und zu sichern.

Die Wasserversorgung ist durch die Hamburger Wasserwerke (HWW) sichergestellt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Blockbereichs mit Gas und mit elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. Hamburger Gaswerke (HGW).

Gas / Energie

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem über das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Ahrensburg in die Kläranlage der Stadt Ahrensburg abgeleitet.

Schmutzwasser /
Trennsystem

Der Anschluss des Blockbereichs an das öffentliche Fernsprechnetz ist bereits durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

Telekom

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die AWS bzw. über .

Abfallentsorgung

Die örtliche Müll- und Wertstoffsammlung soll in unmittelbarer Nähe angeordnet werden.

Müll / Wertstoffe

Für die Fragen des Brandschutzes ist die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Brandschutz

10.2 ÖPNV

Insbesondere die Stadtbuslinien 569 und die Regionallinie 8110 werden den Bereich Reeshoop, Klaus-Groth-Straße und Große Straße weiterhin befahren.

Linien 569 und 8110

In mehreren Abstimmungsterminen mit Vertretern des ÖPNV wurden bezüglich der Fahrbahnbreiten, der Lage und Situation der Rampen anlagen und der zukünftigen Fassadensituation sowie zu Detailpunkten der Straßenraumgestaltung einvernehmliche Lösungen festgelegt.

Regelungen zur Aus-
baugestaltung der
Klaus-Groth-Straße

Das Befahren der genannten Straßenabschnitte wird auch zukünftig ohne Einschränkungen gewährleistet werden können.

11. Bodenverunreinigungen – Altlasten

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit der Kreisverwaltung Stormarn wurde aufgrund historischer Recherchen ein Altlastverdacht auf dem Grundstück Reeshoop 14 geäußert. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde zu Jahresbeginn 2007 durch die Stadt Ahrensburg in Auftrag gegeben.

Historische Recherche

Aufgrund dieser Altlastenuntersuchung wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Reeshoop 14 Bodenverunreinigungen existieren. Dennoch sind insbesondere die Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschritten.

Altlasten

Entsprechend ist die Grundstücksfläche des Grundstücks Reeshoop 14 wie folgt zu kennzeichnen: „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

Kennzeichnungspflicht

„Die Grundstücksflächen des Grundstücks Reeshoop 14 sind aufgrund der historischen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei Bodenuntersuchungen wurden Kohlenwasserstoffgehalte, die Σ PAK-Gehalte, u.a. auch die Gehalte der Einzelparameter Naphthalin und Benzo(a)piren und die Gehalte einzelner Schwermetalle gefunden, die den Prüf- und Maßnahmenschwellenwert der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschreiten. Bei Sanierungsmaßnahmen (in Abstimmung zwischen Kreisverwaltung Stormarn und Grundeigentümer) gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“

12. Maßnahmen zur Verwirklichung - Kostenangaben

Die Realisierung des Vorhabens (Einkaufszentrum) erfolgt über einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die entsprechende Realisierung sicherstellt. In diesem werden insbesondere folgende Aspekte vertraglich vereinbart und abschließend geregelt:

Durchführungsvertrag

- Erschließungsplanung - Tiefgarage
- Bauausführung und Baugestaltung
- Straßenausbauplanung Klaus-Groth-Straße
- Regelungen mit den Eigentümern und Nutzern der bestehenden Tiefgaragen und Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Großen Straße
- Regelungen mit den Eigentümern und Nutzern der Grundstücke an der Großen Straße zur Organisation der Müllabfuhr über den Blockinnenbereich zur Straße an der Doppeleiche
- Dachbegrünungen
- naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die benötigten Flächen des Vorhabenbereichs gehen in das Eigentum des Vorhabenträgers über. Die Kostenermittlung und Kostenregelung erfolgt ebenfalls im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger.

13. Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Blockbereich liegt bisher im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 43 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43.

BP 11, 43 und 3. Änderung des BP 43

Die genannten Bebauungspläne und deren Planrecht bzw. deren Teilbereiche, die nunmehr im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 liegen, werden hiermit aufgehoben.

Ahrensburg, den

.....

Die Bürgermeisterin