

Stellungnahme des 1. Bürgers

<p>Sehr geehrter Herr Reuter, zu dem B-Planverfahren möchten wir anmerken, dass die seit Frühjahr 2005 fertig gestellte Anlage auf den Grundstücken Ahrensburg, Hamburger Straße 65 – 71 nicht dargestellt ist. Es handelt sich um einen so genannten „großflächigen“ Einzelhandelsbetrieb mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche und einem „innenstadtrelevanten“ Sortiment (Lebensmitteldiscountmarkt) sowie um einen ca. 620 m² Verkaufsfläche umfassenden Fachmarkt (Tierfutter) mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage > 110 Stück. Zuvor befand sich auf dem Gelände ein Baumarkt (Toom), der, wie die Nachbarn auch, ein „innenstadtrelevantes“ Sortiment, zumindest in den Randbereichen, handelte. Diese Einrichtungen gilt es, in ihrem Bestand zu schützen, da auch die Kundschaft die Situation als Innenstadt wahrnimmt. Des Weiteren sind anscheinend die Baugrenzen exakt um die bestehenden Gebäude herum gezogen, eine evtl. Anpassung an Wettbewerbsentwicklungen oder die Erfüllung von staatlichen Auflagen, aktuell: Pfandannahmeproblematik in veterinärtechnisch abgegrenzten eigenen Gebäudeteilen usw. wären nicht mehr erfüllbar, der Auszug auf die „Grüne Wiese“ wäre die Konsequenz.</p> <p>Eine SO-Gebietsausweisung wäre in diesem der Innenstadt angegliederten Standort unter Realitäts Gesichtspunkten eigentlich vonnöten. Die beabsichtigte MI-Ausweisung sowie die gegenüber den Nachbarflächen ausgewiesene geringere GRZ sowie GFZ halten wir für änderungsnotwendig.</p>	<p>Die Baugrenzen werden entsprechend erweitert.</p> <p>Die Mischgebietsausweisung bleibt aufgrund der Innenstadt Nähe und der bestehenden Nutzungsstruktur zielführend, da ein SO-Gebiet mit der Festsetzung Einzelhandel, der Einkaufsfunktion des Stadtzentrums vorbehalten bleiben soll. <u>Das MK-Gebiet im Zentrum</u> lässt Nutzungen von großflächigen Einzelhandel zu und soll auch durch den Ausschluss in den angrenzenden Stadtgebieten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gestärkt werden.</p>
--	--

Stellungnahme des 2.Bürgers

Befreiung für Elektro Einzelhandel - Hamburger Straße 57

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir betreiben in der Bogenstraße ein Elektrofachgeschäft, Elektroküche 2000/Buddenhagen. Wir handeln seit nunmehr 30 in Ahrensburg mit überwiegend großvolumiger Handelsware wie Waschmaschinen, Kühlkombinationen, Fernsehgeräten und Hifi-Anlagen. Bis zum Jahr 1990 waren wir in der Klaus-Groth-Straße 5. Der Flächenbedarf, die zu entsorgenden Altgeräte, Kartonnage etc. veranlasste uns, den Standort in die Bogenstraße zu verlegen.

Ein weiterer Punkt ist unser Platzbedarf für unsere Lieferanten, die täglich mit großen Lkw liefern. auch wir haben mehrere große Lkw im Einsatz. Mir war leider bis heute nicht bekannt, dass es einen neuen B-Plan 81a gibt. Ich habe dieses Grundstück gekauft und beabsichtige, mit unserem Laden hierher umzuziehen.

Der bisherige Standort Bogenstraße ist gekündigt und wir müssen im Juni dort ausziehen. Ich bin sicher, dass wir keine Konkurrenz für die Innenstadt sind. Wir benötigen eine Befreiung für Elektrohaushaltswaren und Unterhaltungselektronik. Wir handeln nicht mit Computern oder Telefonen. Unser jetziger Standort ist mit dem in der Hamburger Straße zu vergleichen. An dieser Befreiung hängt unsere Geschäftsgrundlage.

Der beabsichtigte Wechsel des Standortes aus der Bogenstraße in die Hamburger Straße ist wegen der Nähe zum Zentrum zu begrüßen, da auch hier bereits Einzelhandel besteht. Da das überwiegend großvolumige Warensortiment im Kern der Stadt Transportprobleme der Kundschaft mit sich bringt und auch die großvolumigen Elektrohaushaltswaren nicht dem täglichen Bedarf zuzuordnen sind, wird eine Änderung des Textes empfohlen. Die mit angebotene Unterhaltungselektronik ist nur im geringen Angebotsumfang enthalten, sodass eine negative Auswirkung dieser Verlagerung in das benachbarte Bebauungsplangebiet nicht auf die Einkaufssituation zum angrenzenden B-Plan-Bereich gesehen wird.

Stellungnahme des 3. Bürgers

Verwaltung: Hamburger Straße 59 und 61 in 22926 Ahrensburg, Neuer B-Plan 81 a

Sehr geehrter Herr Reuter, die Wohnungseigentümergeinschaft Hamburger Straße 59 und 61 wird von uns verwaltet.

Im o.a. B-Plan wurde u.a. vereinbart, dass bei einer Neubebauung des Grundstücks Hamburger Straße 59 und 61 nur eine 3-geschossige Bauweise vorgesehen ist.

Gegen diese Festlegung erheben wir Einspruch und erlauben uns, Ihnen die folgenden Informationen aufzugeben: In dem 8-geschossigen Wohnhaus sind gesamt 48 Eigentumswohnungen enthalten. Die Wohnanlage ist als sehr gepflegt zu bezeichnen. Vor 2 Jahren wurde in das Gesamtobjekt rd. 250.000 € investiert –

Dacheineckung, Fassadenverkleidung -. Die Eigentümer/Bewohner leben sehr gern in dem Wohnhaus. Es ist eine nette Hausgemeinschaft vorhanden.

Wir dürfen Sie bitten, dass für das Grundstück Hamburger Straße 59 und 61 die Bebaubarkeit im neuen B-Plan so wie vorhanden aufgenommen wird - Bestandsschutz -.

Wir bitten höflich um Prüfung und Bearbeitung.

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch unterschiedlichste Nutzungen und unterschiedlichste Architekturformen, sodass für das Plangebiet selbst beabsichtigt wurde, ein städtebauliches Gesamtbild durch die neue Bebauungsplanfestsetzungen zu erreichen. Hierzu war es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, dass hohe Gebäude, mit einer niedrigeren Geschosshöhe festzusetzen. Aufgrund jedoch der Stellungnahmen der Bürger der Wohngemeinschaft und auch der Anregungen des BUND wird in Abwägung der Tatsache, dass hier in Nähe des Bahnhofs eine hohe Ausnutzbarkeit für verfügbaren Wohnraum erforderlich ist und auch noch ein langjährigen Bestand des Hochhauses zu erwarten ist, empfiehlt die Verwaltung, eine B-Planänderung in der Form vorzunehmen, dass dieses 8-geschossige Gebäude in seinem Bestand in die Festsetzung mit aufgenommen wird.

Sollte bei unvorhersehbarer Zerstörung des Gebäudes sich eine neue Bebauung aufzeigen, ist es immer noch früh genug, den B-Plan entsprechend zu ändern, die Baugrenzenausweisung bleibt deshalb in seiner flächigen höheren Ausnutzbarkeit bestehen, um dann evtl. im Einvernehmen mit den Eigentümern eine evtl. flachere Bebauung vorzunehmen. Da jedoch in absehbarer Zeit nicht mit einer Änderung dieser Bausubstanz zu rechnen ist und die Bebauungspläne nur für einen gewissen Zeitraum bestehen, bleibt es bei der bestehenden Zulässigkeit der Nutzung der 8 Geschosse.

Stellungnahme des 4.Bürgers

<p>Ich erläutere Frau anhand des offengelegten Planes, dass sich perspektivisch das Gebiet als MI-Gebiet entwickelt, der Einzelhandel begrenzt und einer städtebaulichen Ordnung unterzogen werden soll. Bei Abbruch und Neubau sollte das Wohngebäude max. 3-geschossig, kann jedoch mehr in die Fläche entwickelt werden. Eine Pflicht für Veränderung besteht natürlich nicht. Es wird nur ein Baurecht vorgegeben.</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme zur Stellungnahme des Bürgers 4</p>
--	---

Stellungnahme der IHK Lübeck

<p>Sehr geehrte Damen und Herren, mehrere der im Planungsgebiet ansässigen Gewerbebetriebe hatten wir auf die öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 81a hingewiesen. Verschiedene von den Unternehmen daraufhin vorgetragene Probleme konnten wir in einem Telefonat mit Ihrem sehr geehrten Herrn Reuter klären. Aufmerksam machen wir jedoch auf die Anregung der Firma Lidl. Sie deutet auf die direkt um das bestehende Betriebsgebäude gezogenen Baugrenzen hin. Damit dürften Anpassungen an die Wettbewerbslage am bestehenden Standort schwierig sein. Die Firma Lidl verweist jedoch auch auf die Notwendigkeit zur Erfüllung eventueller staatlicher Auflagen. Beispielsweise könnten im Rahmen der Pfandannahmeproblematik aus veterinärtechnischen Gründen abgegrenzte eigene Gebäudeteile notwendig werden. Bei strikter Einhaltung der Baugrenzen wäre ein Auszug der Firma Lidl auf die „Grüne Wiese“ unumgänglich. Wir regen daher an, die Möglichkeit der Änderung der Baugrenzen bzw. das Bauen außerhalb der Baugrenzen zum Zwecke der Anpassung der bautechnischen Gebäudeausstattung zuzulassen.</p>	<p>Siehe hierzu die Stellungnahme des Bürger 1</p>
---	--

Stellungnahme des BUND

<p>Bebauungsplan Nr. 81a – Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die NABU Landesverbände Hamburg und Schleswig-Holstein und der BUND, L.v. Schleswig-Holstein nehmen zu dem o.g. B-Plan wie folgt Stellung:</p> <p>Mit dem o.g. B-Plan hat die Stadt Ahrensburg die Chance, Wohnraum in der Nähe der Innenstadt und vor allem in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs, dem wichtigsten Knotenpunkt des ÖPNV, zu schaffen, und damit der Zersiedelung der Landschaft Einhalt zu gebieten. Wir erachten deshalb die vorgesehene geringe Anzahl der Vollgeschosse und die geplante max. Firsthöhe für unvereinbar mit der Bundesgesetzgebung (BauGB § 1a). So halten wir es für völlig verkehrt, das so genannte „Hochhaus“ zwischen Hamburger Straße und Bahnhofstraße herunterzuplanen. Die neue Bebauung sollte zwischen dieser Bauhöhe und der übrigen vorhandenen Bebauung (einschließlich der Baukörper auf der anderen Seite der Bahnhofstraße) liegen.</p> <p>Im Umweltbericht vermissen wir eine Aussage über die gerade im Innenstadtbereich ökologisch wichtige Wandbegrünung. Städtebaulich ist es vertretbar, Flachdächer zuzulassen, so wie sie in der Umgebung häufig vorkommen. aus ökologischen Gründen sind diese als begrünte Dachflächen auszubilden.</p> <p>Wir begrüßen die Ausführungen in Punkt 6.4.4 zum Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser und den Hinweis auf die Möglichkeit der Gebühreneinsparung durch begrünte Flachdächer, Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, evtl. Regenwassernutzungsanlagen.</p>	<p>Stellungnahme wie 4.</p>
---	-----------------------------

Stellungnahme des Kreises

O. g. Bauleitplan wird erneut vorgelegt. Hierzu bestehen die nachfolgend aufgeführten Bedenken und Anregungen.

Es wird mit Bericht vom 08.02.2007 bestimmt, dass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierfür ist es jedoch erforderlich, dass die Änderungen und Ergänzungen im Plan deutlich kenntlich gemacht werden müssen (vgl. Erlass des Innenministeriums vom 03.07.1998, Ziffer 3.14). Dies ist nicht geschehen.

Darüber hinaus wäre die Vorlage des Abwägungsergebnisses der Stadt hilfreich bei der Beurteilung der Planung gewesen. Dies sollte bei zukünftigen Planungen erfolgen.

Naturschutz/Landschaftspflege:

Vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Gegenüber dem B-Plan-**Entwurf** (Stand: Nov. 2006) ist bei der vorgelegten Fassung des B-Plans (Stand: Januar 2007) im Text-Teil B die Beispielliste für zu verwendenden Gehölzarten nicht mehr aufgeführt. Diese sollte jedoch in der Begründung zum B-Plan und im Fachbeitrag Grünordnung Eingang finden, zumal sie auf S. 15 des Fachbeitrags Grünordnung textlich erwähnt ist. Aus hiesiger Sicht sind die in dort benannten Gehölzarten für zukünftige Anpflanzungen zu verwenden.

Der uNB wurde bei der jetzigen Beteiligung lediglich Blatt Nr. 1 „Bestand und Bewertung“ des Fachbeitrags Grünordnung vorgelegt. Grünordnerische Pläne, aus denen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen hervorgehen, wurden der uNB nicht vorgelegt, sodass die zur Beteiligung hergegebenen Unterlagen eigentlich den üblichen Anforderungen nicht genügen. In Anbetracht der Tatsache aber, dass die geplanten Anpflanzungen entlang der Bahn und im übrigen B-Plan-Gebiet in der B-Plan-Zeichnung dargestellt sind, reicht es in diesem Falle, wenn der uNB die übrigen Blätter des Fachbeitrags Grünordnung **nachgereicht** werden.

Für die Zukunft bitte ich aber nachdrücklich darum, vollständige Antragsunterlagen herzureichen, da der uNB andernfalls die Abgabe einer Stellungnahme nicht möglich ist.

Der Fachbeitrag Grünordnung wird um die Beispielliste der zu verwendeten Gehölzarten ergänzt.

Die Anlagen wurden nachgereicht.

Seite 2 zur Stellungnahme des Kreises

Wasserwirtschaft:

Gegen den B-Plan Nr. 81 a bestehen jetzt **erhebliche Bedenken**.

In die Sitzung wurde unter Punkt Nr. 7 neu aufgenommen, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu versickern ist. In der Begründung wird dagegen unter 6.4.4 angeführt, dass eine Versickerung aufgrund der geologischen Situation nur eingeschränkt möglich ist! Für die Festsetzung der Versickerung ist es grundsätzlich erforderlich, die Sickerfähigkeit des Bodens durch ein Bodengutachten nachzuweisen. Anderenfalls wird die Oberflächenentwässerung vonseiten der unteren Wasserbehörde als nicht gesichert angesehen.

Je nach Ergebnis kann es möglich sein, das Niederschlagswasser zumindest teilweise auf den Grundstücken zu versickern, eine Überlaufmöglichkeit zum Kanal ist dann ergänzend vorzusehen.

Dies gilt nicht für die Altlastenflächen. Die Versickerung kann für diese Flächen grundsätzlich nicht festgelegt werden. Für die betroffenen Grundstücke müsste über die Versickerung von Niederschlagswasser jeweils in einem wasserrechtlichen Verfahren entschieden werden.

Altlasten/Altablagerungen:

Seit der Stellungnahme zum B-Plan 81 a vom 28. November 2006 liegen folgende neue Erkenntnisse vor:

Zur Bahnhofstraße 19:

Das Grundstück Bahnhofstraße 19 wird aktuell durch die Fa. HolzLand H. Wulf gewerblich genutzt. Im Rahmen der Erstellung des B-Plan 81 in Ahrensburg wurde von der Fa. BGU ein Gutachten (04.12.06) zu diesem Grundstück erstellt.

Es zeigte sich eine großflächige Bodenbelastung durch die Schadstoffgruppen PAK und MKW. Insbesondere PAK-Gehalte erreichen bei einer Vielzahl von Bodenproben die Maßnahmenwerte der LAWA. Besonders hohe Gehalte an PAK und MKW wurden an den Brennpunkten Altölcontainer, DK-Tank oder Tränkanlage gemessen. Hier wurden lokal auch erhöhte Gehalte an Blei und Fluorid ermittelt.

Die erheblichen Bedenken können ausgeräumt werden. Der Wunsch der Versickerung kam auf Anfrage des Stadtentwässerungsbetriebs, um den bestehenden Kanal zu entlasten.

Nach einer Begehung mit einem Mitarbeiter des Stadtentwässerungsbetriebes und Prüfung der Höhenlagen wird empfohlen, das Grundstück Hamburger Straße 85 mit in den Geltungsbereich einzubeziehen, um über das Grundstück (Vorderhaus) Leitungsrechte der Entsorgung festsetzen zu können.

Das Grundstück Bahnhofstraße 19 wurde entsprechend im B-Plan gekennzeichnet. Vorkehrungen zum Schutz der Umwelt sind im Textteil B geregelt.

Seite 3 zur Stellungnahme des Kreises

<p><u>Hamburger Straße 65:</u> Das Grundstück Hamburger Straße 65 wurde am 19.12.06 als Katasterfall erfasst. Weitere Untersuchungen sind notwendig (Stand von der Stellungnahme 14.06.2006).</p> <p>Immissionsschutz: Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes ist Folgendes zu berücksichtigen: In der Stellungnahme vom Dezember 2006 wird auf die Anforderungen gemäß 26. BImSchV hingewiesen. In der Begründung zum B-Plan vom 12.02.07 wird unter Ziff. 7.5 ausgesagt, dass die Auswirkungen durch die elektrische Oberleitung auf Personen erheblich sind. Ein entsprechender Nachweis hierzu ist im weiteren Verfahren vorzulegen. Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der 26. BImSchV einzuhalten sind. Bürogebäude, Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.</p> <p>Planzeichnung/Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none">– Im Sinne der Klarheit und Eindeutigkeit von Satzungen (§ 67 Landesverwaltungsgesetz) sollten die Rechtsgrundlagen für die textlichen Festsetzungen durchgängig angegeben werden.– Für die überbaubare Fläche des vorhandenen siebenstöckigen Gebäudes wird die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens III festgesetzt. In der Begründung unter Ziffer 5 ist von V, unter Ziffer 7.1 von IV Vollgeschossen die Rede. Ich bitte, diesen Widerspruch zu beseitigen.– Die textliche Festsetzung Nr. 1 a.1 regelt die Gestaltung und nicht das Maß der baulichen Nutzung. Sie wäre demnach an anderer Stelle aufzuführen.– Die Kennzeichnungen der belasteten Böden (Text Nr. 4) gehört nicht zu den Festsetzungen. Sie sollten getrennt aufgeführt werden.– Zur textlichen Festsetzung Nr. 5.5: Das Bauplanungsrecht bietet keine Möglichkeit, nächtlichen Anlieferverkehr zu regeln. Solche Regelungen wären z. B. in städtebaulichen Verträgen zu treffen. Ich empfehle daher, die Festsetzung zu streichen.	<p>Stellungnahme wie vor</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auf den Auszug der Planfeststellungsunterlagen zur Auswirkung niederfrequenter, elektrischer und magnetischer Felder durch elektrische Bahnstrecken mit Oberleitung verwiesen.</p> <p>Es gibt keine Lärmabgewandte Seite, lediglich eine Seite mit den jeweiligen niedrigeren Lärmpegel. Eine entsprechende Festsetzung wurde auch getroffen unter Punkt 5.3 des Textes</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird geändert.(Abwägung der Stellungnahme des Bürger 4)</p> <p>Es wird im Text diese Festsetzung unter der Überschrift „ Gestaltung“ neu gegliedert.</p> <p>Die Kennzeichnung erfolgt unter der Gliederung „ Nachrichtliche Übernahme „</p> <p>Die Festsetzung entfällt, da diese Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden kann.</p>
--	--

Seite 4 zur Stellungnahme des Kreises

<p>– Zur textlichen Festsetzung Nr. 5.6: Mit dieser Festsetzung sollen aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Bahn geregelt werden. Dies ist in der vorliegenden Form jedoch nicht möglich. Die Maßnahme muss eindeutig in ihren Maßen bestimmt werden. Eine nachrichtliche Darstellung des Querschnitts der beabsichtigten Konstruktion wäre sinnvoll. Die Fläche für die Lärmschutzmaßnahme muss eindeutig festgelegt werden als Fläche für Anlagen zum Schutz vor Immissionen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Es sollte geprüft werden, inwieweit dort noch die Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen sinnvoll ist. Darüber hinaus muss die Umsetzung des Lärmschutzes sichergestellt werden. Es ist mehr als fraglich, ob bei Übertragung der Verantwortung für die Errichtung des Lärmschutzes auf die Eigentümer der einzelnen Grundstücke, ein den notwendigen Anforderungen entsprechender lückenloser Immissionsschutz für die Freiflächen entsteht. Der Begriff Wohnfreiflächen sollte durch den in der Rechtsprechung üblichen Begriff Außenwohnbereiche ersetzt werden.</p>	<p>Zur Nr. 5.6 der Festsetzungen im Bebauungsplan: Zur Präzisierung der Maßnahmen auf dem Grundstück wird folgende Formulierung vorgeschlagen: <i>Außenwohnbereiche in den Gebieten A 1, A 2 und A 3</i> <i>Solange nach Einzelnachweis die Einhaltung des OW-Tag Fußnote 60 dB(A) für die Außenwohnbereiche nicht nachgewiesen sind, müssen nach Südosten ungeschützte Außenwohnbereiche in den Gebieten A 1, A 2 und A 3 im Nahbereich durch eine Lärmschutzkonstruktion mit einer Höhe von 2,50 m geschützt werden. Spielplätze und Terrassen sind hierbei U- oder trapezförmige auf 100 % ihrer Ränder in Richtung Südosten (Gleise) und jeweils 50 % ihrer hieran anschließenden Seiten, z. B. mit einer Lärmschutzwand zu versehen). Von den vorgesehenen Abmessungen kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis für jeden Punkt des Außenwohnbereiches eine Pegelminde- rung von ca. 5 dB(A) sichergestellt ist.</i></p>
---	---