

STADT AHRENSBURG
DIE BÜRGERMEISTERIN
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLÄNE NR. 88 A UND 88 B
37. ÄNDERUNG DES FNP

BEGRÜNDUNG ZU DEN
VORENTWÜRFEN („SCOPING“)

NOVEMBER 2009

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung
Virchowstraße 18 - 22767 Hamburg
Telefon: 040 / 389 39 39
Telefax: 040 / 389 39 00
eMail: bbl@bielfeldt-berg.de

STADT RAUM • PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Standort 3
2. Ziele und Zwecke der Planung 4
3. Bisherige Planungsschritte 5
 - 3.1 Rechtswirksame 30. Änderung des Flächennutzungsplans 5
 - 3.2 Bebauungsplan Nr. 82 6
4. Bisheriges Aufstellungsverfahren 7
5. Anmerkungen zu den Vorentwürfen 7
6. Übergeordnete Planungen 8
 - 5.1 Landesraumordnungsplan 8
 - 5.2 Landesentwicklungsplan (Entwurf 2009) 9
 - 5.3 Regionalplan für den Planungsraum I 10
 - 5.4 naturschutzfachliche Planungen 11
7. Sonstige Rahmenbedingungen 11
8. Planerisches Konzept 13
 - 8.1 verkehrliche Erschließung 13
 - 8.2 Bereich des Beimoorwegs – notwendige Änderung des Flächennutzungsplans 16
 - 8.3 Festlegungen zu den Gewerbebebietsflächen 18
 - 8.4 Sicherung der konzipierten „Grünelemente“ 19
 - 8.5 Entwässerung 20
9. planungsrechtliches Konzept / Vorentwurf 21
10. Umweltprüfung / Umweltbericht / naturschutzfachliche Belange 27

1. Lage und Standort

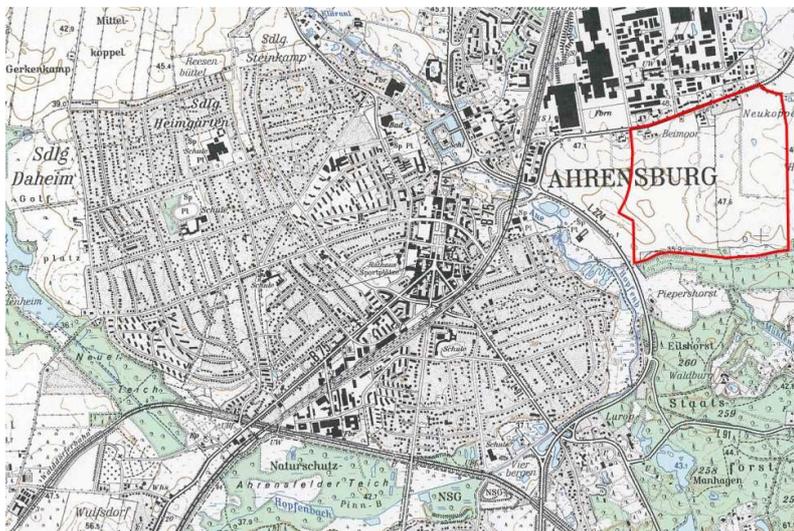
Nach der Entwicklung des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 82 (Gewerbegebiet Beimoor-Süd), also des 1. Bauabschnitts des Gewerbegebietes Beimoor-Süd (zwischen Ostring, Kornkamp-Süd, Beimoorweg und Beimooranschluss) sowie dem erfolgreichen Verkauf von Grundstücken bzw. der Errichtung von neuen gewerblichen Vorhaben in diesem Bereich, steht nunmehr die Entwicklung des 2. Bauabschnitts des Gewerbegebietes Beimoor-Süd an.

Die Bebauungspläne Nr. 88 A + B umfassen den zweiten großen Bauabschnitt des Gewerbegebietes Beimoor – Süd und liegen östlich der neuen Umgehungsstraße „Kornkamp - Süd“ und dem westlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 82, Gewerbegebiet „Beimoor – Süd“, 1. Abschnitt sowie südlich des Beimoorwegs.

2. Bauabschnitt

Plangeltungsbereiche

Übersichtsplan - Lage im Stadtgefüge



Luftbild (noch ohne Kornkamp – Süd und baulicher Entwicklung im 1. Abschnitt)

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ausgangsbasis der bisherigen Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung des Bereichs war, das bestehende Gewerbegebiet Beimoor – Nord nach Süden weiter zu entwickeln, um den Aufgaben und Funktionen des Mittelzentrums Ahrensburg auch in Zukunft gerecht werden zu können (vgl. auch Pkt. 6. „übergeordnete Planungen“). Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Erschließungsstruktur und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes zu erhalten, wurde in 2000 ein interner Wettbewerb durchgeführt. Der Preisträger, dessen Wettbewerbsentwurf Basis der Bearbeitung ist, sah folgendes Konzept vor:



Rahmenplan
Wettbewerbsentwurf

Wesentliche Eckpunkte des städtebaulichen Konzepts sind:

- Weiterentwicklung der bestehenden Hauptstraßen und Orientierungslinien des Gewerbegebiets „Beimoor – Nord“ nach Süden
- Neue Hauptverkehrsverbindung durch den neuen Kornkamp und einer Ost-West verlaufenden Hauptstraße, mit Anschluss an den Beimoorweg, als „Rückgrat“ des neuen Gewerbegebiets
- Beimoorweg als „besonderer“ Bereich im Gewerbegebiet
- Öffnungen zur Landschaft nach Süden
- Kultivierung der Standortqualitäten – kleinteiligeres Gewerbe an den südlichen Siedlungsrand; das „übliche“ Gewerbe in die zentralen Lagen an der Ost-West-Hauptstraße

Städtebauliche Ziele

Mit Planungseinstieg war klar, dass diese flächenhafte Größenordnung einer gewerblichen Entwicklung in mehreren Bauabschnitten erfolgen muss. Ein weiterer Grund für die Entwicklung in Abschnitten war und sind die unterschiedlichen Grundstücksbesitzverhältnisse sowie der Umgang mit der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet.

Mehrere Bauabschnitte

3. Bisherige Planungsschritte

3.1 Rechtswirksame 30. Änderung des Flächennutzungsplans



Planfassung der rechtswirksamen 30. Änderung des FNP und Lage der Geltungsbereiche der BPs 88 A + B (rote Umrandung)

Weitgehend soll sich auch die zukünftige Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Bereich Beimoor – Süd, 2. Abschnitt an den Ausweisungen zur Baulandentwicklung der rechtswirksamen 30. Änderung des Flächennutzungsplans sowie an den Festlegungen des weiter oben dargestellten Wettbewerbsentwurfs – Rahmenplan orientieren.

Leitlinien durch den Rahmenplan sowie der Änderung des FNP

So ist die bereits auf diesen zeitlich „vorgeschaleten“ Planungsebenen dargestellte Entwicklung eine neuen Ost – West verlaufende Haupteerschließungsstraße vorgesehen, die im Nordosten an den Beimoorweg und im zentralen Bereich an den Kornkamp – Süd anknüpft.

Neues Verkehrskonzept

Desweiteren sollen differenzierte öffentliche Grünflächen als Übergangszonen zwischen den gewerblichen Bauzonen und dem Bereich der Aue (südlicher Plangeltungsbereich) sowie als Zonierungselement „Grünkeile“ zwischen den gewerblichen Bauflächen entwickelt werden.

Differenzierte Grünflächen

Inwieweit die bisher vorgesehenen Mischgebiete südlich des Beimoorwegs tatsächlich planungsrechtlich umgesetzt werden können, sollen die weiteren Untersuchungen (insbesondere Untersuchungen zu den zukünftigen Verkehrsstrukturen und –mengen sowie die lärmtechnischen Auswirkungen auf den Bereich am Beimoorweg durch Verkehr und neues Gewerbe) zu den Bebauungsplänen Nr. 88 A + B aufzeigen. Hierzu werden vor der Erarbeitung der jeweiligen Entwürfe verkehrstechnische und lärmtechnische Untersuchungen erfolgen und entsprechende gutachterliche Er-

Mischgebiete

gebnisse und Empfehlungen erarbeitet werden und inhaltlich in die Bebauungspläne integriert.

3.2 Bebauungsplan Nr. 82



Planfassung BP 82 (2. Entwurf)

Auf Grundlage des dargestellten Wettbewerbsentwurfs wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 82 (Gewerbegebiet Beimoor – Süd, 1. Abschnitt, westlich des Kornkamp - Süd) entwickelt, der nach Erarbeitung des 2. Entwurfs kurz vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens steht.

BP 82 kurz vor Satzungsbeschluss

Da die so genannte Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB bereits vor längerer Zeit erreicht wurde, konnten bereits diverse Bauanträge in diesem Plangebiet in den letzten Jahren genehmigt werden.

Abgeschlossene Baulandentwicklung im Bereich des BP 82

4. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zu den Bebauungsplänen Nr. 88 A und 88 B wurde am 16.01.2008 im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg gefasst.

Aufstellungsbeschluss

Darüber hinaus wurde in dieser Sitzung auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch eine Bürgerinformationsveranstaltung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Frühzeitige Beteiligungen

Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll nunmehr im Rahmen einer abendlichen Informationsveranstaltung im Dezember 2009 erfolgen, noch in 2009 soll dann die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach Vorliegen und Auswertung der Stellungnahmen (sowie der noch zu erarbeitenden Fachgutachten und des Umweltberichts) sollen dann in 2010 die Planungen und planungsrechtlichen Festlegungen weiter vertieft werden, so dass zeitnah die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 (Regelbeteiligung der Behörden und betroffener Träger öffentlicher Belange) in 2010 erfolgen können.

Weiteres Verfahren in 2010

5. Anmerkungen zu den Vorentwürfen

Auszug aus dem Verfahrenserlass des Landes Schleswig-Holstein:

Inhalt eines Vorentwurfs

„Pkt. 2.6.2 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / Scoping

Die frühzeitige Beteiligung der TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt zum einen, um zu erfahren, ob und welche öffentlichen Belange von der gemeindlichen Planung berührt werden. Dazu gehören auch Angaben über die von den TÖB eingeleiteten oder beabsichtigten Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können. Zum anderen dient sie der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Gemeinde soll Informationen über die für eine sachgerechte Planung erforderlichen Ermittlungen erhalten. Zudem haben die TÖB ihnen vorliegende Umweltinformationen, die für die städtebauliche Planung von Belang sein können, den Gemeinden zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Die Unterrichtung der TÖB sollte möglichst frühzeitig erfolgen. Ein Planentwurf ist für diesen Verfahrensschritt zwar noch nicht erforderlich. Notwendig sind aber Angaben zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen

der Planung (vergleiche § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Ein frühzeitiger und fortlaufender Kontakt empfiehlt sich insbesondere zu den TÖB, die in ihren Belangen durch die Planung in besonderer Weise berührt sind.

Die TÖB-Beteiligung kann bereits dann erfolgen, wenn Klarheit hinsichtlich der Inhalte besteht, die insbesondere für die Prognose der Umweltauswirkungen erforderlich sind. So kann es im B-Plan-Verfahren ausreichen, bei der Ausweisung eines Wohngebiets nur die voraussichtlichen Baugebietsgrenzen die zulässige Höhe baulicher Anlagen und gegebenenfalls noch die voraussichtliche Zahl der Wohneinheiten zu kennen.“

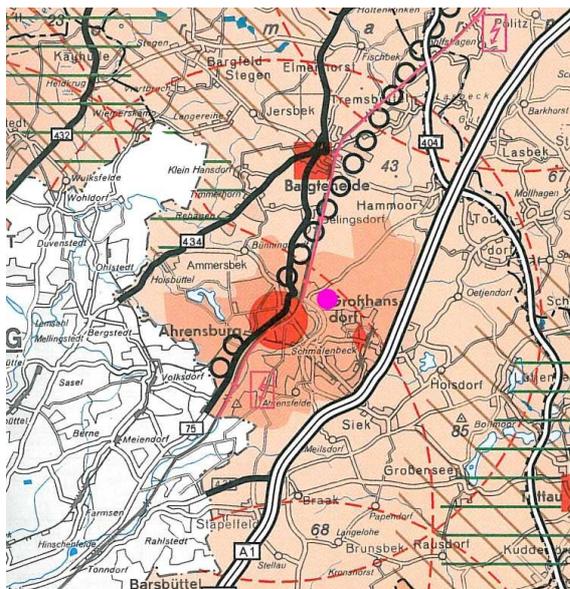
Insoweit wird darauf hingewiesen, dass der inhaltliche Schwerpunkt bei der Erarbeitung dieser Vorentwürfe nicht auf die Darstellung kompletter planungsrechtlicher Entwurfsleistungen abgestellt ist. Vielmehr ist Absicht, die gesamtheitliche Planungskonzeption und den städtebaulichen, stadträumlichen und stadtplanerischen Umgang mit der Planungsaufgabe zu belegen und zu dokumentieren.

Insbesondere wurde darauf Wert gelegt, auf Basis einer städtebaulichen und planungsrechtlichen Grundkonzeption, die bestehenden Konfliktthemen herauszuarbeiten (Abschnittsentwicklung, Nutzungskonflikte, verkehrliche Lösungen etc.) und bereits auf Ebene des Vorentwurfs konkrete mögliche Maßnahmen zu benennen, wie diese gelöst werden können.

Vorentwurfs -
Schwerpunkt auf der
Planungskonzeption

6. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesraumordnungsplan



Ausschnitt Landesraumordnungsplan 1998 (Standort Gewerbegebiet Bei-moor – Süd = violetter Punkt)

Die Stadt Ahrensburg ist ausgewiesenes Mittelzentrum innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe – Lübeck. Darüber hinaus befindet sich Ahrensburg und seine Umgebung (und somit

Mittelzentrum
Siedlungsachse
Verdichtungsraum

auch der Bereich „Beimoor – Süd“) im so genannten Verdichtungsraum von Hamburg.

„Mittelzentren sollen für die Verflechtungsbereiche mehrerer Untereinzentren oder ländlicher Zentralorte oder Stadtrandkerne (also u.a. für Großhansdorf und Bargteheide) differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot verfügen.“

„Siedlungsstrukturelle Ordnungsräume sind die Verdichtungsräume Hamburg, Kiel und Lübeck mit ihren Randgebieten. In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, dass bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben.“

„In den Ordnungsräumen ist die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Schwerpunkte entlang von Siedlungsachsen sowie auf weitere zentrale Orte auszurichten. In den Siedlungsschwerpunkten sind in ausreichendem Umfang Siedlungsflächen (Wohnbau- und Gewerbeflächen) auszuweisen – Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen sind die zentralen Orte (u.a. also Ahrensburg) und Stadtrandkerne sowie die Gemeinden auf den Achsen.“

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele, die durch das Vorhaben berührt werden, werden somit eingehalten und durch die angestrebte gewerbliche Entwicklung nachhaltig unterstützt.

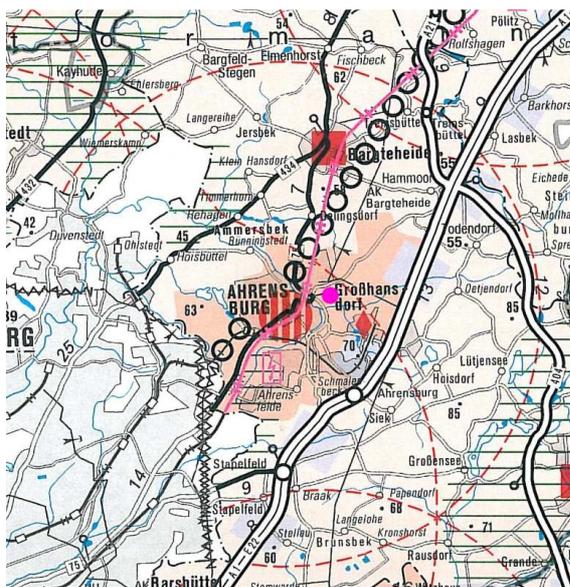
Auszüge aus dem Landesraumordnungsplan – Thema: Mittelzentren

Auszüge aus dem Landesraumordnungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume

Auszüge aus dem Landesraumordnungsplan – Thema: Siedlungsachsen

Einhaltung der landesplanerischen Ziele

5.2 Landesentwicklungsplan (Entwurf 2009)



Ausschnitt Landesentwicklungsplan 2009 (Entwurf)
(Standort Gewerbegebiet Beimoor – Süd = violetter Punkt)

Im Landesentwicklungsplan 2009 (Entwurf) sind vergleichbare Darstellungen und Festlegungen wie im noch rechtswirksamen Landesraumordnungsplan (1998) enthalten. Insbesondere ist die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Ebenfalls dargestellt ist die Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe sowie der Verdichtungsraum um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Mittelzentrum
Siedlungsachse
Verdichtungsraum

„Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln.

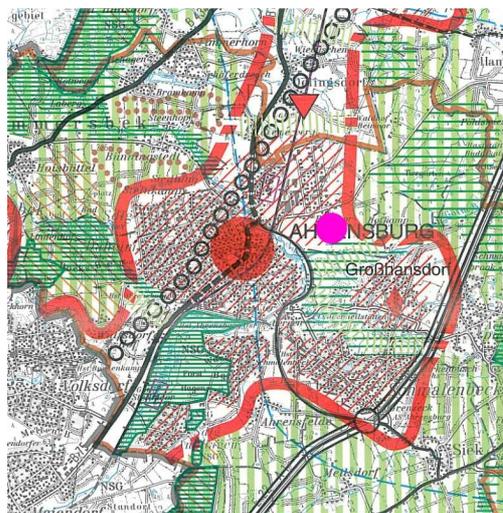
Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung im Verflechtungsbereich und an andere Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen.“

„Die Ordnungsräume (und somit insbesondere auch die Verdichtungsräume) sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Ihre Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sollen weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Straße und Schiene sowie Luft- und Seewege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Bei der Gewerbeansiedlung soll insbesondere auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Flächenverbrauch und die Anbindung an das nationale Straßennetz sowie die Zukunftsfähigkeit und Umweltfreundlichkeit der Betriebe geachtet werden.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume

5.3 Regionalplan für den Planungsraum I



Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I (1998)
(Standort Gewerbegebiet Beimoor – Süd = violetter Punkt)

Auf Ebene der Regionalplanung werden die Darstellungen des Landesraumordnungsplans konkretisiert und detaillierter dargestellt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998 soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich der Bebauungspläne Nr. 88 A+B liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch überwiegend als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

Mittelzentrum im Verdichtungsraum
Schwerpunkt auf der Achse

In Ziffer 5.6.3 des Regionalplanes ist unter dem Stichwort Ahrensburg für diesen Bereich als Zielsetzung ausgeführt: "Darüber hinaus muss für die weitere Gewerbeentwicklung südlich des Gewerbegebietes Beimoor Flächenvorsorge betrieben werden."

Flächenvorsorge

Diese Aussage des Regionalplanes werden durch detaillierte Aussagen der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte aus dem Jahre 1996 präzisiert. In dem dazugehörigen Plan "Konzept Siedlungsentwicklung" ist der Gesamtbereich „Beimoor – Süd“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Text zum Stormarn – Mitte - Gutachten sind die hier geplanten Gewerbeflächen als erste Priorität hervorgehoben.

Entwicklungsstudie
Stormarn-Mitte

Der Talraum der Aue ist im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets und Biotopverbundsystems) gekennzeichnet.

Talraum der Aue

Die gesamte Fläche liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (geplantes Wasserschutzgebiet).

Geplantes Wasserschutzgebiet

5.4 naturschutzfachliche Planungen

Erläuterungen zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, zum Landschaftsprogramm, zum Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg sowie ggfs. zu weiteren naturschutzfachlichen Gutachten sind den Beiträgen des Umweltberichts zu entnehmen.

7. Sonstige Rahmenbedingungen

Da der räumliche Umfang des 2. Bauabschnitts nahezu 90 ha (incl. der Grünflächen als Übergang zum südlich angrenzenden Auebereich) umfasst und sich nicht alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Ahrensburg befinden, wurde vorläufig festgelegt, den 2. Bauabschnitt des Gewerbegebiets Beimoor – Süd selbst in zwei Teilbereichen und somit auch in zwei Bebauungsplänen zu entwickeln. Die jeweiligen Plangeltungsbereichsgrenzen der beiden Bebauungspläne sind in der nachfolgend abgebildeten Vorentwurfs-

Grundbesitzverhältnisse

skizze zu entnehmen.

Aufgrund der bisherigen Grundstücksbesitzverhältnisse soll zeitlich vorrangig der östliche Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 88 B) entwickelt werden, zeitlich nachrangig ist dann der westliche Bereich (Bebauungsplan Nr. 88 A) planungsrechtlich zu realisieren.

Die Auswirkungen auf die verkehrliche Konzeption und die Entwässerungskonzeption aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Entwicklung der Teilgeltungsbereiche werden nachfolgend unter Pkt. 8 „planerisches Konzept“ erläutert und dargestellt. Die gesamtheitliche Erschließungsstruktur (verkehrlich und abwassertechnisch), muss dann entsprechend auch in Abschnitten, und für jeden Abschnitt selbst funktionstauglich, entwickelt werden.

Entwicklung in mehreren Abschnitten – zwei Bebauungspläne

Auswirkungen auf verkehrliche Erschließung und die Entwässerung

Flächen in Privatbesitz mit bestehender landwirtschaftlicher Nutzung = rot umrandet



Vorentwurfsskizze



Vorentwurfsskizze

Geltungsbereiche der beiden B-Pläne (Konzept - Vorentwurf)

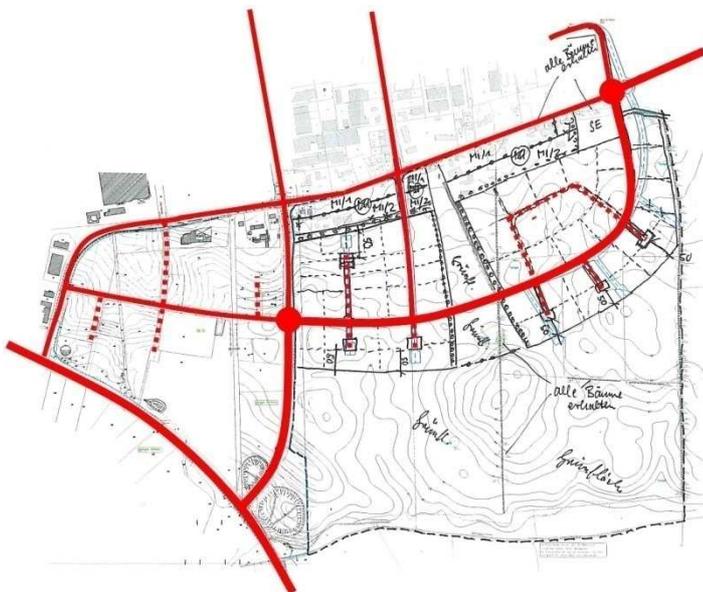
8. Planerisches Konzept

8.1 verkehrliche Erschließung

Grundsätzlich soll ein differenziertes verkehrliches Erschließungssystem entwickelt werden, dessen „Rückgrat“ die neue, Ost – West verlaufende Haupterschließungsstraße darstellt. Von dieser abgehend, soll durch die sekundäre Erschließungsstruktur, also durch Stickerschließungen bzw. Bereichsumfahrten die Tiefe des gewerblichen Baulandes erschlossen werden. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine mögliche „additive“ Zusammenlegung von zukünftigem Bauland zu größeren Grundstücken gelegt. So können Nachfragen nach unterschiedliche Grundstücksgrößen gewährleistet werden – bei Entwicklung von größeren Grundstücken können ggfs. auch Teile der sekundären Erschließungssystems entfallen und damit auch Erschließungskosten erheblich reduziert werden.

Neues Ost – West verlaufendes „Rückgrat“

Endgültige Erschließungsstruktur (Bebauungspläne Nr. 82, 88 A + 88 B



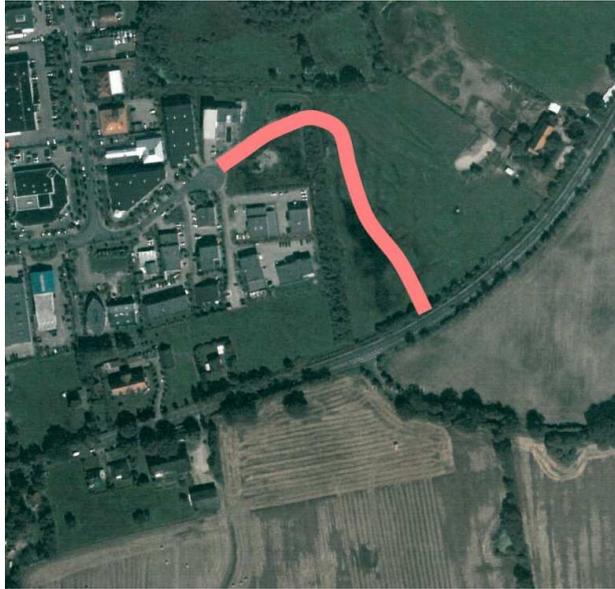
Vorentwurfsskizze

Insgesamt soll durch die neue Haupterschließungsstraße und deren Anbindung im Nordosten an den Beimoorweg sowie im Westen an den Kornkamp – Süd eine merkbare Entlastung des Beimoorwegs erfolgen, da hier beidseitig des Beimoorwegs zu schützende Wohnnutzungen existieren.

Entlastung des Beimoorwegs

Um diesen Effekt der neuen Verkehrsstruktur nachhaltig zu gewährleisten, ist im östlichen Bereich des Beimoorwegs vorgesehen, einen neuen Anschluss an das Gewerbegebiet Beimoor – Nord umzusetzen, um insbesondere gewerbliche Verkehre (vom Autobahnananschluss Bargtheide von der A 1 und A 21 kommend) direkt in das bestehende Gewerbegebiet ableiten zu können. Ggs. können dadurch insbesondere erheblich emittierende Schwerlastverkehre sowohl vom Beimoorweg wie auch vom neuen Gewerbegebiet Beimoor – Süd weg verlagert werden.

Neuer Anschluss an das Gewerbegebiet Beimoor - Nord



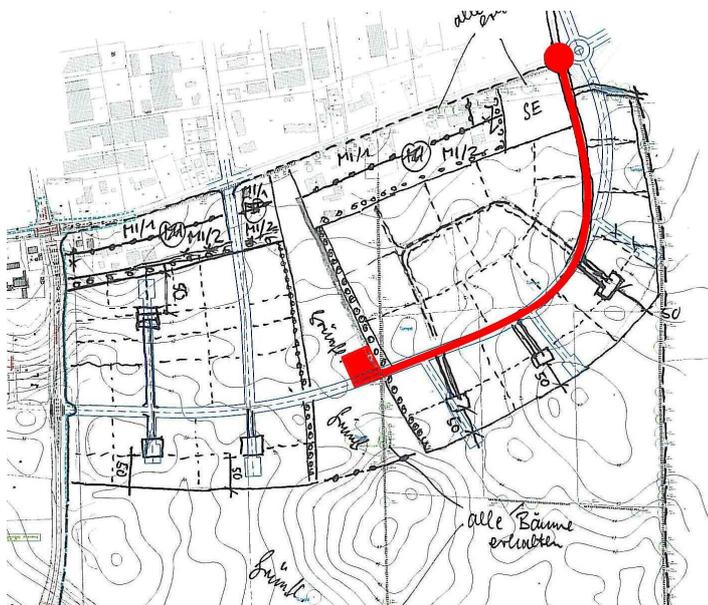
Luftbild mit erster Skizze des neuen Anschlusses

Die am Beimoorweg selbst befindlichen und bereits teilweise genutzten Bauflächen sowie die in diesem Bereich noch zu entwickelnden Grundstücke sollen über den Beimoorweg erschlossen werden.

Erschließung der Grundstücke am Beimoorweg

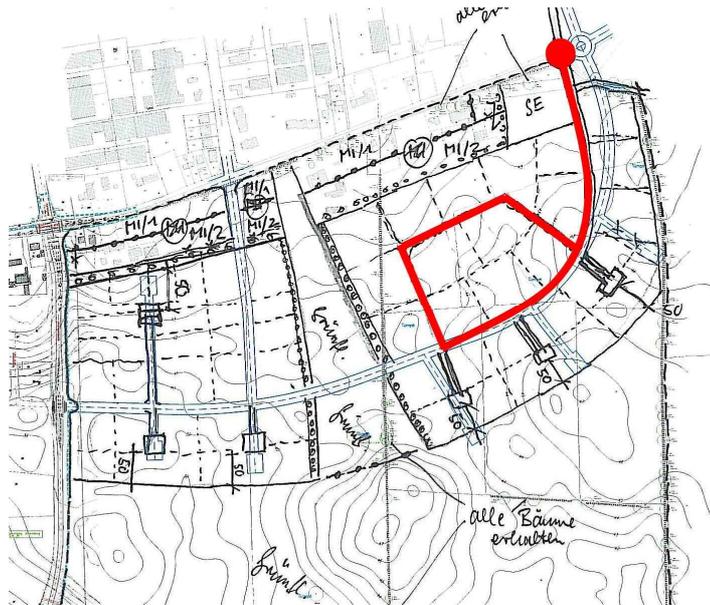
Aufgrund der Zerteilung des zweiten Bauabschnitts in die Bebauungspläne Nr. 88 A und 88 B, und dem Umstand, dass der Bereich 88 B (also der östliche Teilbereich) zuerst entwickelt werden soll, ergeben sich Fragestellungen zur sinnvollen und abschnittsweisen umsetzbaren und funktionsfähigen verkehrlichen Erschließung. Folgende Lösungsvarianten können daher in Frage kommen:

Erschließung in Abschnitten



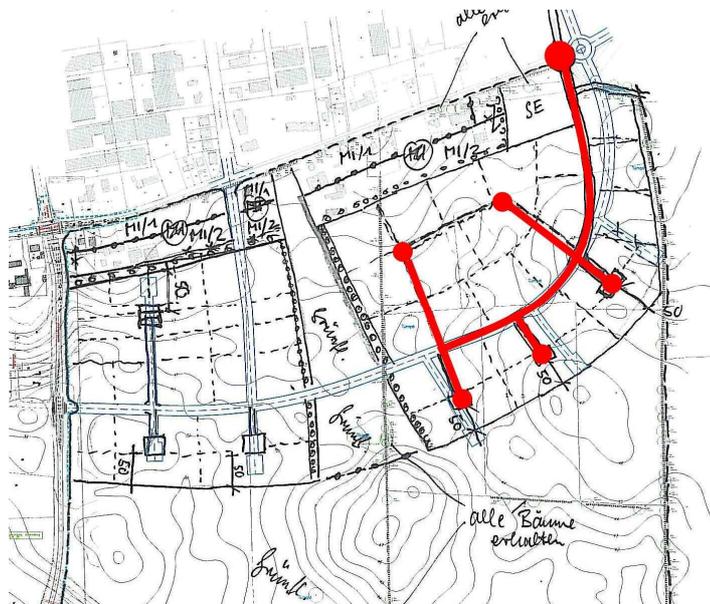
Vorentwurfsskizze

Variante 1 – große Wendeanlage



Vorentwurfsskizze

Variante 2- Schleifenlösung



Vorentwurfsskizze

Variante 3 – Stiche mit Wendemöglichkeiten

Die Variante 1 bietet insgesamt die größten Optionen. Die Wendeanlage in der Grünfläche kann planungsrechtlich dann nur für einen bestimmten Zeitraum festgesetzt werden. Eine zu frühzeitige Festlegung einer differenzierten verkehrlichen Erschließung kann vermieden werden (falls Interessenten große Grundstücke wünschen, können Teile der Sekundärererschließung auch entfallen).

Bewertung der Varianten

Variante 2 und 3 legen bereits diese sekundäre Erschließungsstruktur fest, die dann auch beibehalten werden muss. Ein flexibles Reagieren auf Grundstücksnachfragen und Grundstücksgrößen ist dann im Grundsatz nicht mehr gegeben.

Fuß- und Fahrradwege innerhalb der südlich gelegenen öffentlichen Grünflächen sollen einerseits die Verbindung zur Kernstadt

Überörtliche Fuß- und Fahrradwege

von Ahrensburg gewährleisten, andererseits in differenzierter Form an die neuen gewerblichen Bauflächen anschließen, um so die Aufenthalts - Qualitäten der südlich angrenzenden Grünflächen auch den zukünftigen Beschäftigten im Gewerbegebiet Beimoor – Süd erschließungstechnisch zur Verfügung zu stellen.

8.2 Bereich des Beimoorwegs – notwendige Änderung des Flächennutzungsplans

Grundsätzlich soll der Bereich direkt südlich des Beimoorwegs ebenfalls einer gewerblichen Grundausrichtung zugeführt werden, dennoch ist das so genannte „Verschlechterungsverbot“ der Immissionsituation für die bestehenden Wohnnutzungen (auch nördlich des Beimoorwegs) im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu beachten.

Der Verkehrsführung und der zukünftigen Verkehrsverteilung im und am Plangebiet bekommen daher aufgrund der voraussichtlichen Verkehrsmengenerhöhung durch die Entwicklung des 2. Abschnitts des Gewerbegebiets Beimoor – Süd auch eine besondere Bedeutung für die verträgliche Überplanung des Bereichs am Beimoorweg.

Hier befinden sich innerhalb der Plangeltungsbereiche der beiden Bebauungspläne (also südlich des Beimoorwegs) wie auch nördlich des Beimoorwegs (außerhalb der Plangeltungsbereiche der beiden Bebauungspläne) bestehende und genehmigte Wohnnutzungen – nördlich des Beimoorwegs auch in mehrgeschossigen, verdichteten Wohnformen.

Gewerbliche Grundausrichtung am Beimoorweg

Verkehrsführung und -verteilung

Bestehende Wohnnutzungen



Bereiche am Beimoorweg mit reiner oder überwiegender Wohnnutzung



Wohngebäude nördlich und südlich des Beimoorwegs (Auswahl)



Die direkt südlich an den Beimoorweg angrenzenden und in Teilen bereits baulich genutzten Bereiche sind auf Rahmenplanebene und in der Änderung des Flächennutzungsplans bisher als Mischgebiet dargestellt.

Bisheriges Mischgebiet südlich des Beimoorwegs



Rechtswirksame Änderung des FNP mit dargestellten Mischgebietsflächen am Beimoorweg

Insbesondere aufgrund der Gegebenheit, dass in festgesetzten Mischgebieten (v.a. auf den Grundstücken am Beimoorweg, die bisher noch nicht baulich genutzt werden) ein Anteil von 50 % Wohnen gewährleistet sein muss, würden sich die bestehenden Nutzungskonflikte (Wohnen und Gewerbe in direkter Benachbarung, Verkehrslärmproblematik etc.) nachhaltig verschärfen.

Nutzungskonflikte durch MI - Ausweisung

Insoweit wird vorgeschlagen, den Bereich am Beimoorweg als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Im Rahmen der Regelungen des § 1 Abs. 10 BauNVO können die bestehenden Wohnnutzungen dennoch als zulässig ausgewiesen werden.

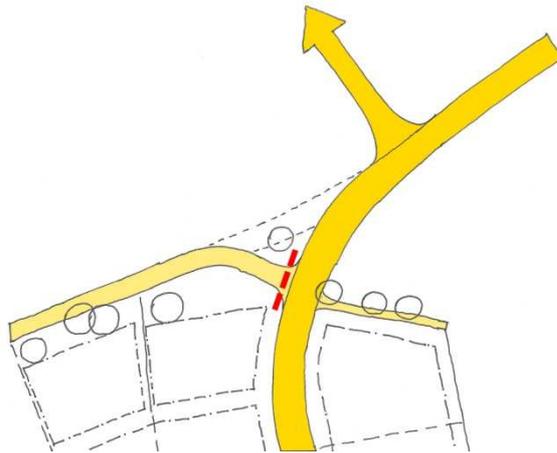
Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets

Durch ggfs. zusätzliche Emissionseinschränkungen in den angrenzenden Bauflächen (GE - Flächen) und durch die angestrebte Verkehrslärminderung im Beimoorweg (neuer Anschluss an das Gewerbegebiet Beimoor - Nord im östlichen Bereich des Beimoor-

Schutz der bestehenden Wohnnutzungen

wegs), soll sichergestellt werden, dass die bestehenden Wohnnutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen erfahren.

Auch weitere Maßnahmen (teilweise unabhängig von den Bauleitplanungen), z.B. räumliches „Abhängen“ des Beimoorwegs (s. Abb. unten), Geschwindigkeitsbegrenzungen, bestimmte Durchfahrtsverbote, aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen können ggfs. vorgesehen werden.



Weitere Maßnahmen zur Konfliktschärfung

Mögliches Konzept für ein „Abhängen“ des Beimoors im östlichen Teilbereich

Da das angestrebte eingeschränkte Gewerbegebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss für die Bereiche, die bisher als Mischgebiet ausgewiesen sind (s. Abb. Seite 17), der Flächennutzungsplan geändert werden (37. Änderung des Flächennutzungsplans). Dies soll nunmehr parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 88 A + B erfolgen.

Notwendige Änderung des Flächennutzungsplans

8.3 Festlegungen zu den Gewerbebebietsflächen

Die Grundstücksgößen sowie die bauliche Dichte sollen differenziert entwickelt werden – am Beimoorweg sowie bei den Grundstücken im Übergang zu den südlich angrenzenden Grünflächen sollen die Ausweisungen eher kleinteiliger (Einzelbaufenster am Beimoorweg) und in der Dichte eingeschränkter erfolgen (z.B. 0,6 als maximale Grundflächenzahl – GRZ), in den Kernbereichen der gewerblichen Entwicklung (an der Ost – West verlaufenden Haupterschließungsstraße) sollen sich die Festlegungen zum Maß der baulichen Dichte eher an den Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete orientieren (also 0,8 als maximale Grundflächenzahl – GRZ).

Grundstücksgößen
Maß der baulichen Nutzung

Die zukünftigen Bauflächen werden sehr unterschiedliche Standortqualitäten besitzen. Auch eine positive Außenwirkung von Gebäuden und von städtebaulichen Strukturen wird an den jeweiligen Siedlungsrändern (im Übergang zu den Grünflächen) auch im öffentlichen Interesse liegen. Entsprechend wird bereits auf dieser Ebene ein erster grober Vorschlag vorgeschlagen, wie, in welcher Form und in welchen Bereichen unterschiedliche Betriebe ihre

Unterschiedliche Standortqualitäten

Standorte finden können.

Dunkelrot = großflächige Betriebe mit wenig Repräsentationsanspruch; Hellrot = kleinteiligere Betriebe mit hoher Zahl von Arbeitsplätzen, mit Repräsentationsanspruch

„Standort“ - Management



Vorentwurfsskizze

8.4 Sicherung der konzipierten „Grünelemente“

Neben den Aussagen zu den Zielen einer homogenen baulichen Weiterentwicklung des gesamten Gewerbegebiets mit dem Bereich „Beimoor – Süd“ als endgültigen südlichen Abschluss der gewerblichen Bauflächen (u.a. auch durch die verkehrstechnischen Anschlüsse der neuen Erschließungsstraßen an bestehende Orientierungslinien des Gewerbegebiets „Beimoor – Nord“), bekommen die Ziele und der Umgang mit Freiflächen und der Übergang zur freien Landschaft im Süden große Bedeutung für die nachhaltige Sicherung der Qualitäten des Gewerbegebietes „Beimoor – Süd“

Qualitätsvolle Freiflächengestaltung

Insoweit sollten zuerst die wenigen bestehenden Grünelemente im Plangebiet gesichert werden (so weit möglich) und in bestehende Freiflächenstrukturen integriert werden. Dies gilt insbesondere für die vorzufindenden Knicks.

Sicherung bestehender Strukturen - Knicks

Ebenfalls von zentraler Bedeutung ist die Ausbildung und Ausgestaltung des Nord - Süd verlaufenden „Grünkeils“ sowie die Ausbildung der zukünftigen Ränder des Gewerbegebietes.

„Grünkeil“ und Siedlungsränder



Wesentliche Grün-
elemente

Für diese sinnvolle, gesamtheitliche Entwicklung der zwischen dem Gewerbegebiet und der Aue konzipierten Grünbereiche, die in Baugebietsnähe auch dem Aufenthalt dienen sollen, ist zeitnah der Erwerb dieser Flächen durch die Stadt Ahrensburg anzustreben.

Zusätzlicher Flä-
chenerwerb

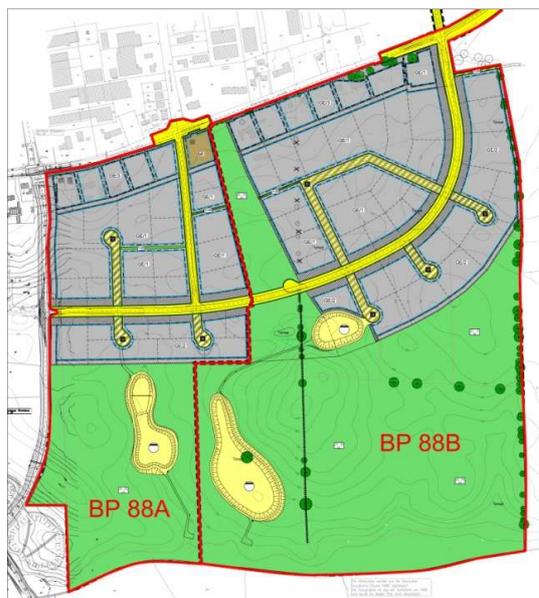
Wesentliche Teilbereiche dieser zukünftigen öffentlichen Grünflächen werden auch aus Gründen des Naturschutzrechts (Ausgleichsmaßnahmen) und v.a. der Freiraumgestaltung sowie weiterer Schutzmaßnahmen für die Aue benötigt, auch wenn der naturschutzrechtliche Ausgleich potenziell an anderer Stelle erfolgen kann.

Ausgleichsmaß-
nahmen

8.5 Entwässerung

Durch die Zerteilung und die abschnittsweise Entwicklung des Gebietes sind auch besondere Anforderungen an die abschnittsweise Klärung, Abführung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers zu stellen.

Entwässerung in zwei
Bauabschnitten

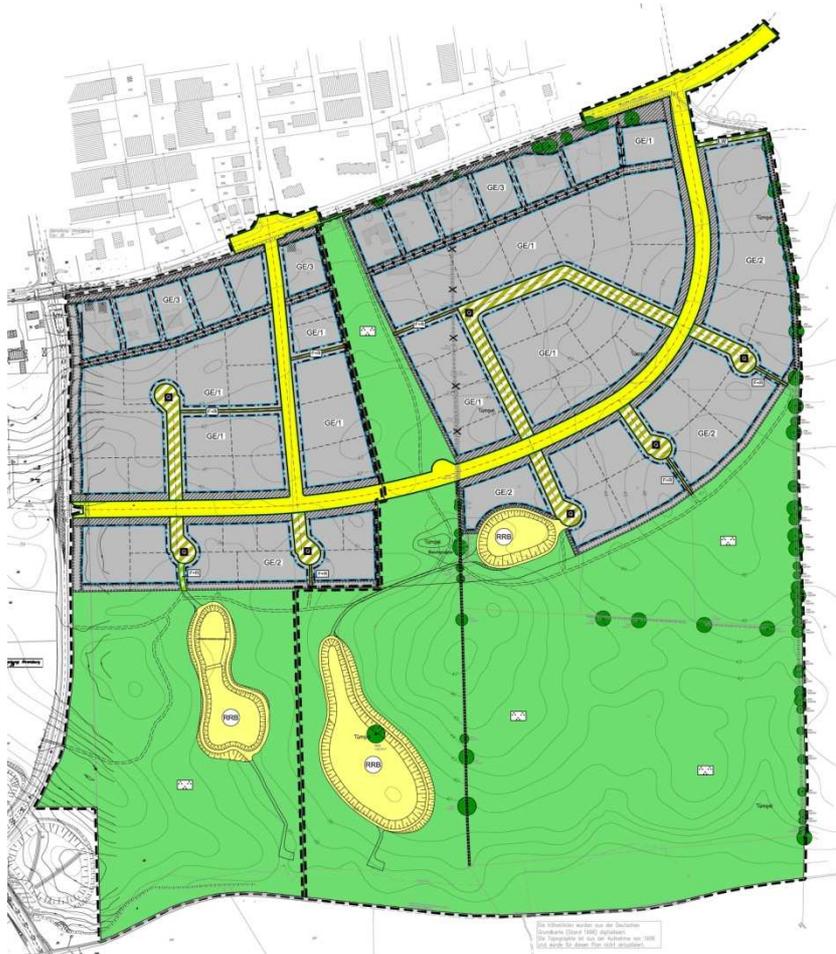


Lage der Klär- und
Rückhaltebecken in
den jeweiligen Gel-
tungsbereichen
(hellgelbe Flächen)

Vorentwurfsskizze

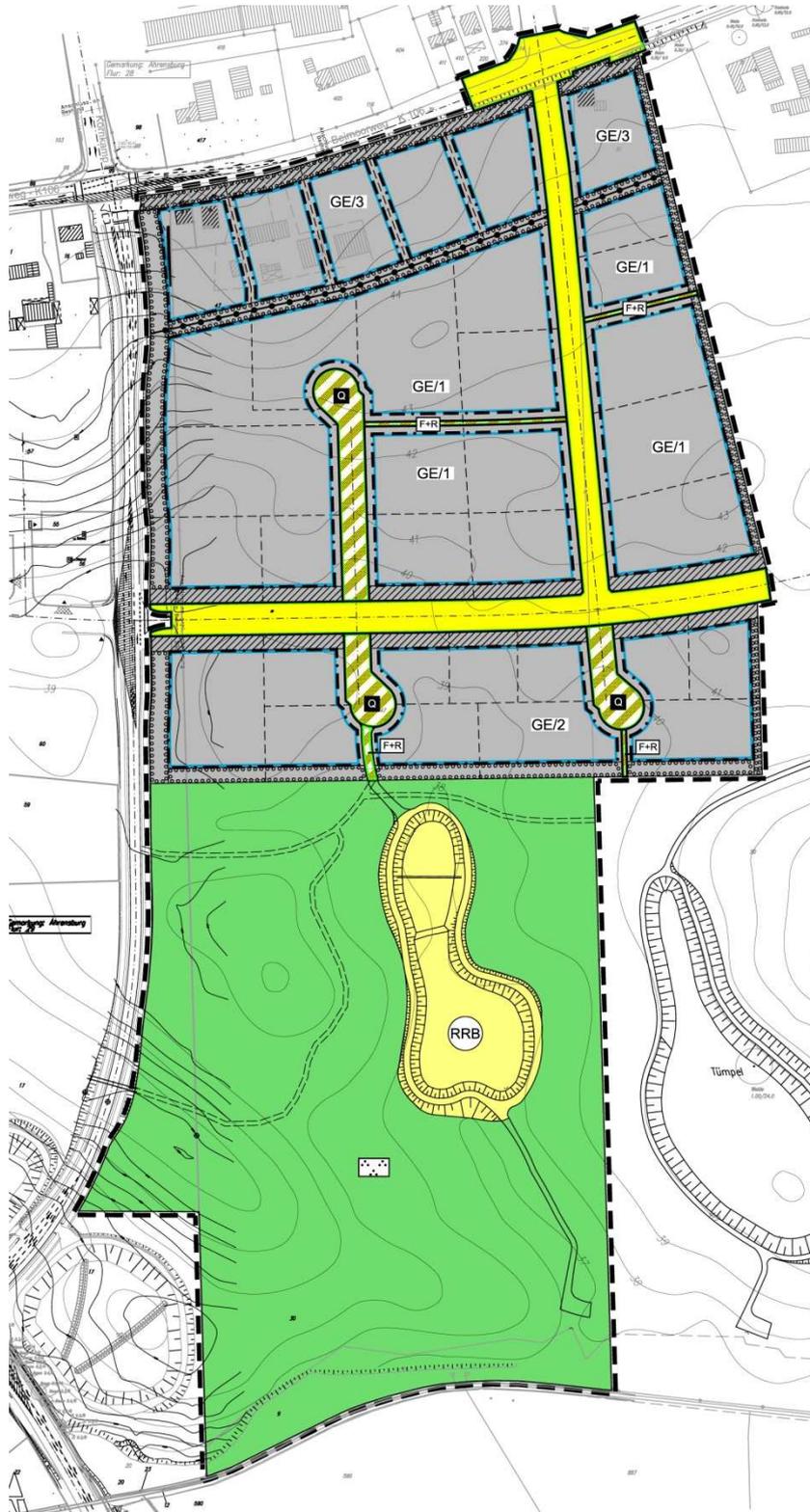
So sind verschiedenen Regenrückhalte- und Regenkläranlagen für beide Entwicklungsabschnitte vorgesehen (diese berücksichtigen auch die momentanen eigentumsmäßigen Zugriffsmöglichkeiten auf die entsprechenden Bereiche durch die Stadt Ahrensburg).

9. planungsrechtliches Konzept / Vorentwurf



BP 88 A+B Grobkonzept – Plan (Gesamtschau)

BP 88 A Grobkonzept - Plan



BP 88 B Grobkonzept
- Plan



Grobkonzept - Plan-
zeichenlegende

<p>Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) sowie die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).</p>	
PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	Gewerbegebiete § 8 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen in denen die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig ist § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
z.B. 0,8	Grundflächenzahl
z.B. $\frac{\text{max. GH}}{61,00 \text{ m}}$	Maximale Gebäudehöhe in Meter über NN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Baugrenze
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:	
	Quartierserschließung
	Fuß- und Radweg
	Landwirtschaftliche Fahrzeuge
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	
	Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:	
	Regenrückhaltebecken
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:	
	Parkanlage
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Zweckbestimmung:	
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 88A und 88B § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Böschung
	Sichtdreieck
	Empfohlene Fußwegeverbindung (zu öffentl. Grünflächen)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet GE / 1 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Tankstellen, soweit sie ihre Zu- und Abfahrten direkt von der Planstraße A haben
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE / 2 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Tankstellen, soweit sie ihre Zu- und Abfahrten direkt von der Planstraße A haben
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze und Lagerhäuser

Grobkonzept - Textfestsetzungen
(Schwerpunkt – Art der baulichen Nutzung)

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE / N 3 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.4 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise und Grenzabstände (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von Gebäudekörpern von mehr als 50,0 m sind jedoch zulässig.

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Grundstückszu- / abfahrt mit einer maximalen Breite von 7,0 m zulässig. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Zufahrt und eine Abfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

10. Umweltprüfung / Umweltbericht / naturschutzfachliche Belange

Das so genannte „Scoping“ – Papier des Büros Bielfeldt – Berg ist als Anlage den Dokumenten der Begründung zu den Vorentwürfen beigelegt.

In dieser Anlage wird das Untersuchungskonzept zur Umweltprüfung dargestellt, insbesondere welche Untersuchungen auf welcher Ebene für erforderlich gehalten werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit diesen Vorentwurfsunterlagen dient dann auch der weiteren Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Gemeinde soll Informationen für eine sachgerechte Planung erforderlichen Ermittlungen erhalten. Zudem haben die TÖB ihnen vorliegende Umweltinformationen, die für die städtebauliche Planung von Belang sein können, den Gemeinden zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwürfe für die Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird der dann vorliegende Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung in das Gesamtdokument integriert werden.

„Scoping“ – Papier
als Anlage

Untersuchungskonzept zur Umweltprüfung

Bei den TÖB vorliegende Umweltinformationen

Umweltprüfung als gesonderter Teil der Begründung