

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



STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 82

für das Gebiet südöstlich des Beimoorweges bis zur
Kreuzung Kornkamp, südlich begrenzt durch den Ostring

BEGRÜNDUNG ZUM 3. ENTWURF

für die Beteiligungen gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

FEBRUAR 2013

STADT RAUM □PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planung 4
 - 1.1 Standort im Stadtgefüge 4
 - 1.2 Zentrales Planungsziel 4
 - 1.3 Bestehende Gewerbegebiete 5
 - 1.4 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor – Süd 6
2. Übergeordnete Planungen 8
 - 2.1 Landesentwicklungsplan 8
 - 2.2 Regionalplan für den Planungsraum I 9
 - 2.3 Entwicklungsstudie Stormarn – Mitte 10
 - 2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg 10
3. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts 12
 - 3.1 Erschließungskonzept 12
 - 3.2 Grün- und Freiflächenkonzept 12
4. Örtliche und überörtliche verkehrliche Aspekte 14
5. Lärm Aspekte 15
 - 5.1 Ausgangslage 15
 - 5.2 Gewerbelärm 16
 - 5.3 Verkehrslärm 16
 - 5.4 Gesamtsituation 18
 - 5.5 Lärmschutzmaßnahmen 18
6. Steuerung des Einzelhandels 19
 - 6.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg 19
 - 6.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen 19
 - 6.2 Gesonderte Regelungen für den KFZ – Handel und Tankshops 19
 - 6.3 Sicherung der zentralen Planungsziele in Beimoor-Süd 20
7. Technische Planungen 21
 - 7.1 Entlastungsstraße „Kornkamp – Süd“ 21
 - 7.2 Verkehrliche Gesamterschließung 21
 - 7.3 Schmutzwasser 21
 - 7.4 Regenwasser 22
 - 7.5 Sonstige Ver- und Entsorgung 23
8. Begründung der Festsetzungen 24
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung 24
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung 27
 - 8.3 Bauweise 27
 - 8.4 Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen 27

- 8.5 Überbaubare Grundstücksflächen 28
- 8.6 Straßenverkehrsflächen 28
- 8.7 Festsetzung zur Gestaltung 28
- 8.8 Festsetzung aufgrund der technischen Erschließungsplanung 28

9. Grünordnung 30

10. Artenschutz 30

11. Umweltbericht / Umweltprüfung 30

Anlagen zur Begründung:

Grünordnerischer Beitrag zum B-Plan Nr. 82
Büro Bielfeldt + Berg, 03.02.2012

Artenschutzfachliche Stellungnahme
Büro Bielfeldt + Berg, 10.01.2012

Umweltbericht
Büro Bielfeldt + Berg, 09.02.2012

Verkehrliche Bewertung zu den Bebauungsplänen Nr. 82, 88 der Stadt Ahrensburg
urbanus GbR, November 2011

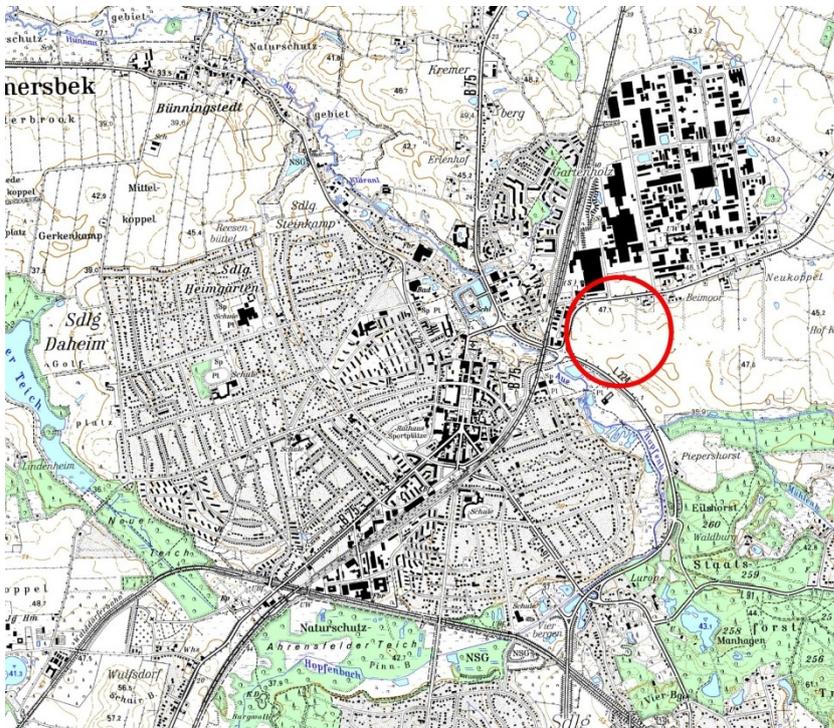
Lärmuntersuchung B-Pläne Nr. 82, 88a und 88b Ahrensburg
Dipl.-Phys. Hochfeldt, 10.02.2012

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Standort im Stadtgefüge

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 wird im Westen und Norden begrenzt durch den Verlauf des Beimoorweges, im Süden durch den Verlauf der Landesstraße 224 (Ostring) und im Osten durch den Verlauf der bereits baulich umgesetzten Entlastungsstraße „Kornkamp - Süd“ (ausgenommen der Teilfläche für die Oberflächenentwässerung, die im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes, östlich der Entlastungsstraße liegt). Der Bebauungsplan Nr. 82 ist Teil des geplanten Gewerbegebietes Beimoor-Süd. Der östliche Teil von Beimoor-Süd, der sich im Osten an den Bebauungsplan Nr. 82 anschließt, wird durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 88a und Nr. 88b überplant.

Plangeltungsbereich



Übersichtsplan

1.2 Zentrales Planungsziel

Zentrale Aufgabenstellung mit Planungsbeginn in 2000 war die stadtfunktional sinnvolle und stadtentwicklungsplanerisch notwendige Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord (nördlich des Beimoorweges). Mit dieser „Entwicklungsmaßnahme“ soll mittelfristig sichergestellt werden, dass auch zukünftig gewerbliche Bauflächen in Ahrensburg in qualitätsvoller Lage angeboten werden können und somit insgesamt eine ausgewogene weitere Stadtentwicklung (u.a. ausgeglichenes Angebot von Arbeitsplätzen und Wohnen und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Ahrensburg) gewährleistet werden kann.

Weiterentwicklung
des Gewerbegebietes
Nord

1.3 Bestehende Gewerbegebiete

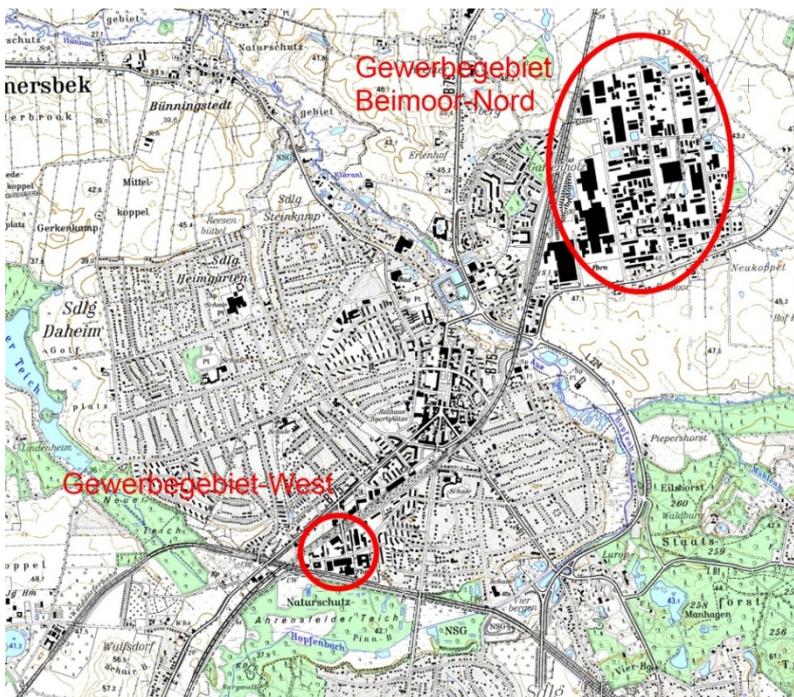
Die bestehenden gewerblichen Standorte der Stadt konzentrieren sich auf das Gewerbegebiet - West in zentraler Lage der Stadt sowie auf das Gewerbegebiet Beimoor - Nord. Aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen des ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept soll das in zentraler Situation gelegene Gewerbegebiet – West zukünftig teilweise zu einem gemischten Quartier (Wohnen, Dienstleistungen, Kultur etc.) entwickelt werden. Insofern werden hier langfristig bisher gewerblich genutzte Flächen teilweise entfallen, die durch neue Angebote auf den Entwicklungsflächen des Gewerbegebietes Beimoor-Süd aufgefangen werden können.

Gewerbegebiet - West

Auszug aus dem ISEK:

„Das Gewerbegebiet Nord erstreckt sich über ca. 170 ha. Es wird über die Nord – Süd ausgerichteten Straßen Kornkamp, Kurt-Fischer-Straße und An der Strusbek erschlossen. Busse des HVV steuern das Gebiet an, in Kürze wird durch die Einrichtung des Haltepunkts Gartenholz auch eine direkte Anbindung per Bahn möglich. Im westlichen Teil prägen die großmaßstäblichen Gebäude des Axel Springer Verlags das Ortsbild. Entlang des Kornkamps, vor allem im nördlichen Teil, sind Einzelhandelsangebote zu finden. Östlich des Kornkamps überwiegen Betriebsgebäude kleinerer und mittlerer Größe. Zum Teil herrschen hier reine Verwaltungsgebäude vor, beispielsweise in der Straße An der Strusbek. Auch Autohäuser sind im Gewerbegebiet Nord vorhanden, größtenteils an den gut einsehbaren Lagen, wie z.B. am Beimoorweg. Insgesamt erscheint das Gewerbegebiet Nord als vielfältiger und vitaler Arbeitsstättenstandort. In Teilen fallen jedoch ungenutzte Flächen oder Gebäude ins Auge, die zu vermieten sind.“

Aussagen des ISEK zum Gewerbegebiet Nord



Übersichtsplan Bestehende Gewerbegebiete

Insgesamt stehen der Stadt Ahrensburg dennoch nur wenige gewerbliche Flächen (insbesondere auch gewerbliche Grundstücke ab 2,0 ha Größe) für die weitere notwendige Entwicklung zur Verfügung. Entsprechend muss die Stadt im Sinne einer nachhaltigen stadtentwicklungsplanerischen Vorsorgepolitik weitere gewerbliche Bauflächen entwickeln und auch in absehbarer Zeit anbieten können. Einziger sinnvoller gesamtstädtischer Standort für neue gewerbliche Bauflächen ist der Standort südlich des Beimoorwegs in funktionaler Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Nord.

Notwendige weitere
GE - Ausweisungen



Luftbild
Standort des Gewerbegebiets Beimoor – Süd (vor der baulichen Entwicklung)

1.4 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor – Süd



Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Erschließungsstrukturen 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:

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Konzepts hierbei sind:

- Weiterentwicklung der bestehenden Hauptstraßen und Orientierungslinien des Gewerbegebiets Nord nach Süden (insbesondere durch Verlängerung der Straßen Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße)
- Neue Hauptverkehrsverbindung durch den verlängerten Kornkamp und einer Ost-West verlaufenden zentral gelegenen Hauptstraße, mit einem östlichen Anschluss an den Beimoorweg, als „Rückgrat“ des neuen Gewerbegebiets
- Beimoorweg als „gemischter und kleinteiliger“ Bereich im Gewerbegebiet, insbesondere in den Bereichen östlich des Kornkamps
- Öffnungen zur Landschaft nach Süden durch „Grünkeile“ die die südlich gelegenen Grünflächen mit den Bereichen am Beimoorweg verbinden
- Kultivierung der Standortqualitäten – kleinteiligeres Gewerbe an den südlichen Siedlungsrand; das „übliche“ Gewerbe in die zentralen Lagen an der Ost-West-Hauptstraße
- Berücksichtigung und Sicherung des Aue-Bereichs als wichtiges Freiraumelement Ahrensburgs

Städtebauliche Ziele
für Beimoor-Süd

Mit Planungseinstieg war klar, dass diese Größenordnung einer gewerblichen Entwicklung in mehreren Abschnitten 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.

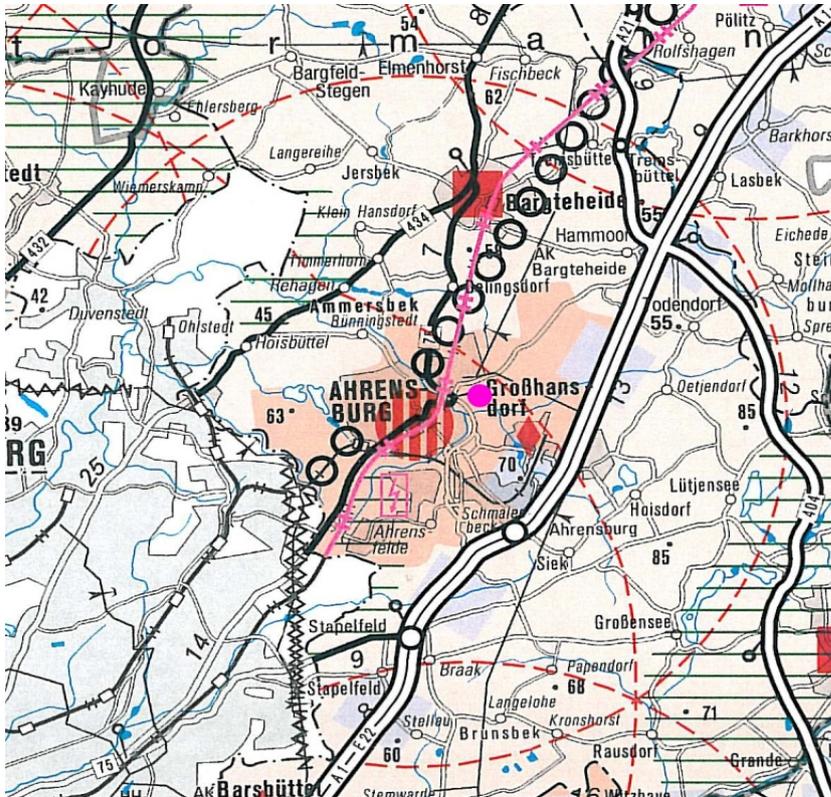
Entwicklung in drei-
Abschnitten



Vorgesehene stu-
fenweise Entwick-
lung durch drei Be-
bauungspläne

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan



Ausschnitt Planfassung Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan 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. 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.“

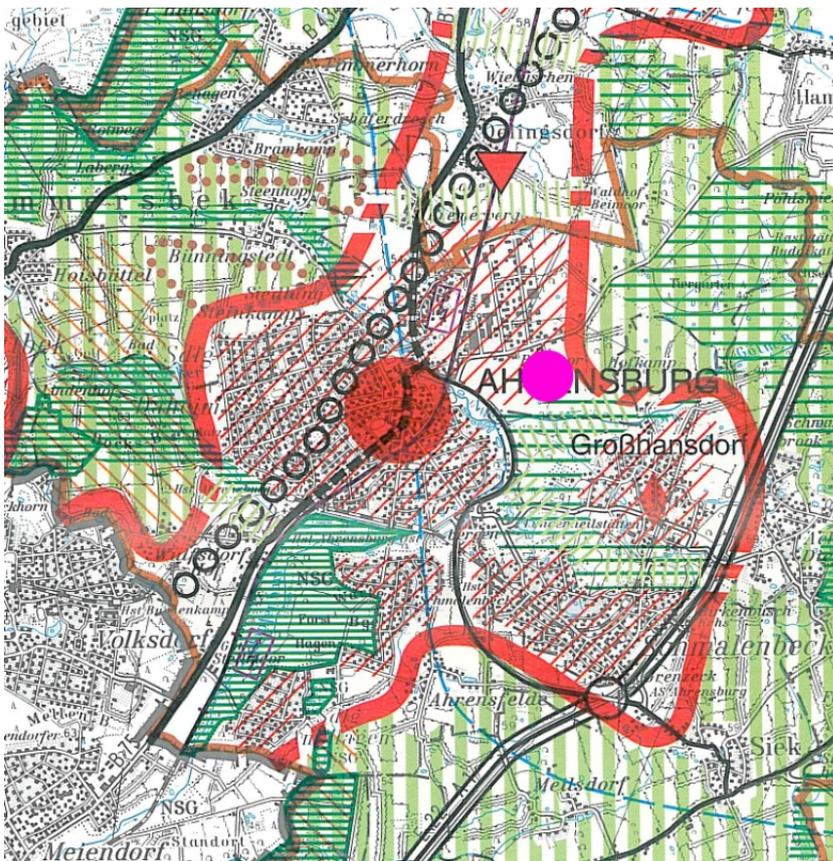
Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

„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 Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flä-

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume

chen 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.“

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I



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

Auf Ebene des Regionalplanes werden die Darstellungen des Landesentwicklungsplans 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 soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich der Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd, und damit auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 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

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).

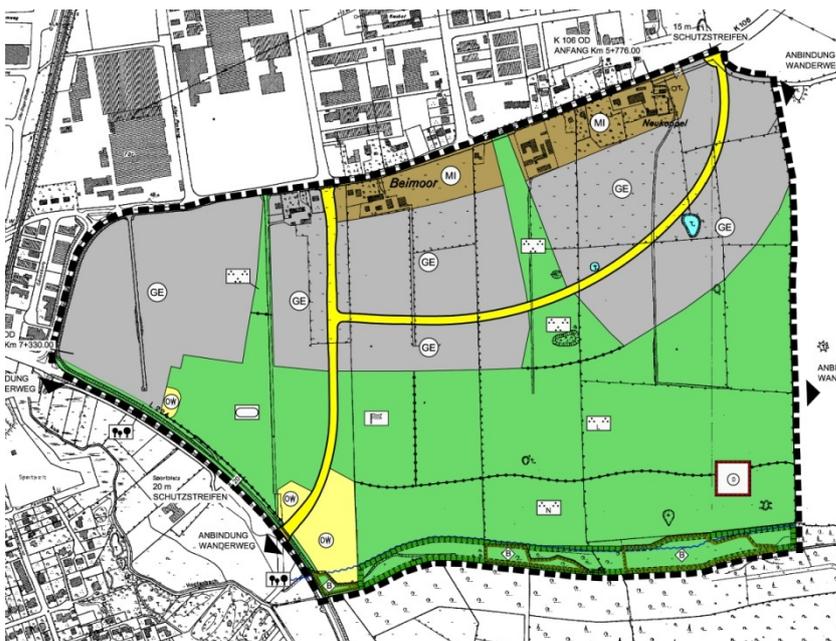
Geplantes Wasserschutzgebiet

2.3 Entwicklungsstudie Stormarn – Mitte

Die Aussagen des Regionalplanes zu den Planungszielen aus überörtlicher Sicht werden durch detaillierte Aussagen der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte aus dem Jahre 1996 präzisiert. In dem dazugehörigen Plan "Konzept Siedlungsentwicklung" /ist das gesamte Gebiet „Beimoor-Süd“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Text zum Stormarn-Mitte-Gutachten sind die hier geplanten ca. 50 Hektar Gewerbefläche, die durch die Bebauungspläne Nr. 82, Nr. 88a und 88b planerisch vorbereitet werden, als erste Priorität hervorgehoben.

Gewerbegebiet
Beimoor-Süd erste
Priorität

2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg



Planfassung
30. Änderung des
FNP

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan (30. FNP-Änderung) als gewerbliche Baufläche und Grünflächen (Sportplatz und Park) sowie durch örtliche Hauptverkehrswege dargestellt.

Darstellungen auf
FNP - Ebene

Der B-Plan Nr. 82 weicht lediglich in den Zweckbestimmungen der Grünflächen von den Darstellungen des noch gültigen F-Planes ab (statt Sport nunmehr Freizeit und Erholung). Um diese Abweichungen zu korrigieren, wurde parallel zum Verfahren für den B-Plan Nr. 82 eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans (43. Änderung) durchgeführt (diese FNP – Änderung wurde bereits durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und

Teiländerung des
FNP erforderlich

nach Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung beim Innenministerium des Landes zur Genehmigung vorgelegt werden. In der Fassung der 43. Änderung des FNP wird die Grünfläche in ihrem nordöstlichen Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage Schützenverein“ und im ganzen übrigen Bereich (einschließlich der früheren Sondergebiete) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt.

Somit wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 82 komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten. Alle zukünftigen gewerblichen Grundstücke sind jedoch schon in der 30. Änderung des FNP, für die auch eine Genehmigung vorliegt, dargestellt.

Entwicklungsgebot
gem. § 8 Abs. 2
BauGB

3. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Der Rahmenplan aus dem Jahr 2000 (vgl. Abb., Seite 6) als städtebauliches Entwicklungskonzept hat wesentliche stadträumliche und erschließungstechnisch – funktionale Ziele der weiteren Stadtentwicklung in diesem Bereich des Stadtgefüges vorgeklärt und dargestellt. Wesentliches Eckelement der städtebaulichen Struktur ist dabei das gewählte Erschließungssystem

Rahmenplan

3.1 Erschließungskonzept

Die Haupteerschließung des neuen Gewerbegebietes (Teilbereich Bebauungsplan Nr. 82) übernimmt eine in Ost-West-Richtung verlaufende Querspange mit dem Namen „Am Hopfenbach“, die im Westen an den hier von Nord nach Süd verlaufenden Beimoorweg und im Osten an den Kornkamp Süd anbindet. Etwa in der Mitte dieser Straße zweigt in nördlicher Richtung der Weizenkoppel ab, der in Höhe der Einmündung des Alten Postweges an den Beimoorweg anschließt und so auch eine günstige Linienführung für den öffentlichen Busverkehr ermöglicht. Über die Querspange erfolgt eine Feinerschließung des Gebietes über Stichstraßen. Die Querspange als Hauptschlagader des neuen Gewerbegebietes wird entsprechend als „Hauptstraße“ stadträumlich ausgestaltet.

Straßensystem

Das klar aufgebaute Erschließungssystem mit Anbindung nach Westen, Norden und Osten gewährleistet eine leichte Orientierung und eröffnet die Möglichkeit, einzelnen Quartieren unterschiedlichen Charakter zu geben. Weitere fußläufige Anbindungen Richtung Norden ins bestehende Gewerbegebiet wie auch nach Süden zu den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Geltungsbe- reich und ins Auetal werden den Wert und die Nutzbarkeit des Ge- bietes erhöhen.

Leichte Orientierung

3.2 Grün- und Freiflächenkonzept

Zentrales Element des übergeordneten Grünkonzepts ist die Ausweisung einer großflächigen öffentlichen Grünfläche nördlich des Ostrings und dessen Verzahnung mit einem „Grünkeil“ der über die Hauptstraße „Am Hopfenbach“ hinweg die Freiraumverknüpfung bis zum Beimoorweg herstellt.

Ausweisung einer großflächigen öff. Grünfläche

Im Gegensatz zur bisherigen Planung soll nunmehr die großflächige öffentliche Grünfläche zurzeit keiner sportlichen Nutzung mehr zugeführt, sondern als Zone für Freizeit und Erholung ausgewiesen werden. Dies ist begründet in dem bisherigen Fehlen einer verbindlichen und detaillierten hochbaulichen Funktionsplanung als konkretisiertes Sportflächenkonzept. Dies soll langfristig jedoch plane- risch und inhaltlich zu dem Zeitpunkt wieder aufgegriffen werden, sobald entsprechende Planungen vorliegen und gesamtstädtische Belange dies erfordern. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes wären dann zum ge- gebenen Zeitpunkt erforderlich, jedoch könnten dann die Auswir-

Freizeit und Aufent- halt anstatt Sportflä- chen

kungen u.a. von größeren sportlichen Veranstaltungen, Ligaspielen, Zulässigkeit von sonntäglichen Veranstaltungen besser geprüft werden und ggfs. „vorhabenbezogene“ Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sehr konkret aufgrund der dann bekannten tatsächlichen sportlichen Nutzungsschwerpunkte ausgewiesen werden.

Das bereits baulich umgesetzte Schützenhaus der Ahrensburger Schützengilde e.V. verbleibt jedoch innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“ und stellt somit ein erstes Mosaikstück der langfristigen Entwicklung von Sportflächen und sportlichen Einrichtungen in diesem Bereich dar.

Großes Augenmerk wurde auf die Bepflanzung des Straßenraums der Straße „Am Hopfenbach“ mit Bäumen gelegt. Dies erfolgte in Abstimmung mit der Erschließungsplanung und deren Anforderungen an auszuweisende Parkplätze (auch für LKW) und den notwendigen Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken.

Neben der Ausgestaltung der öffentlichen Räume wurden ebenfalls Eingrünungen der privaten Grundstücke im hohen Maß im Bebauungsplan verankert. Dies soll die jeweiligen Übergänge zu benachbarten Bereichen (u.a. Grünflächen, Nebenstraßen etc.) gestalterisch aufwerten und harmonisieren und innerhalb der gewerblichen Bereiche ein „grünes“ stadträumliches Gesamterscheinungsbild gewährleisten.

Schützenverein

Ausgestaltung der öffentlichen Straßenräume

Grüngestaltung der privaten Grundstücke

4. Örtliche und überörtliche verkehrliche Aspekte

Die Entlastungsstraße Kornkamp Süd (verlängerter Kornkamp) liegt am östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 82. Sie stellt in südlicher Verlängerung des Kornkamps eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Beimoorweg und dem Ostring dar. Sie hat vor allem drei Aufgaben:

1. Sie entlastet wesentlich den Beimoorweg zwischen Kornkamp und Ostring. Vor Realisierung der Straße Kornkamp Süd musste der Beimoorweg und der Beimoorknoten (Kreuzung Ostring / Beimoorweg / Bahntrasse) den gesamten Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord einerseits und der (früheren) B 75 in südlicher und nördlicher Richtung, der Stadt Ahrensburg und der A 1- Anschlussstelle Ahrensburg andererseits aufnehmen. Nach dem Bau dieser Straße kann der Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord und der BAB - Anschlussstelle Ahrensburg vollständig über diese abgewickelt werden. Auf diese Weise kann die verkehrliche Anbindung des größten und bedeutendsten Gewerbegebietes im Kreis Stormarn signifikant verbessert werden.

2. Gleichzeitig wird die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes Beimoor-Süd, das sich westlich und östlich des Kornkamps - Süd erstreckt, über die neue Straße günstig sichergestellt. Die beiden Haupterschließungsstraßen des westlichen Teiles (B-Plan Nr. 82) und des östlichen Teiles (B-Pläne Nr. 88a und 88b) werden über einen zentral gelegenen Knoten mit dem Kornkamp-Süd verknüpft. Es entsteht so eine in Ost-West-Richtung verlaufende Querspange durch das neue Gewerbegebiet Beimoor-Süd, die eine zusätzliche Belastung des Beimoorweges durch die neuen Gewerbeflächen vermeidet und diesen in Form einer Alternativroute entlastet.

3. Schließlich wird die Straße Kornkamp-Süd bei der Umsetzung einer Verlängerung in nördlicher Richtung mit Anschluss an die Lübecker Straße (die sogenannte Nordtangente) einen Ringschluss zwischen der Lübecker Straße und dem Ostring herstellen können, der die bisherige stark frequentierte Verbindung vorbei am Wohngebiet Gartenholz und dem Schloss deutlich entlasten würde.

Zur datenmäßigen Absicherung des erläuterten Verkehrskonzeptes wurde eine neue verkehrliche Bewertung der Planung durchgeführt, der die B-Pläne Nr. 82, Nr. 88a und Nr. 88b im Zusammenhang betrachtet. Diese „verkehrliche Bewertung“ ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. Im Fazit dieses Gutachtens wird auf Seite 17 folgendes festgestellt:

Kornkamp-Süd

Entlastung des Beimoorwegs und des Beimoorknotens

Querspange im GE Beimoor - Süd

Potenzielle Entlastung der Lübecker Straße und des Ostring

Verkehrskonzept für das Gesamtgebiet Beimoor-Süd



Übersicht über das zukünftige Straßennetz
Abb. aus : Verkehrliche Bewertung zu den Bebauungsplänen Nr. 82 und 88 der Stadt Ahrensburg; vom November 2011
Verf.: Büro Urbanus

Aufgrund der bisher baulich umgesetzten verkehrlich – erschließungstechnischen Anlagen konnte bereits sichergestellt werden, dass das Plangebiet über den ÖPNV erschlossen wird. So wurden Bus – Haltestellen in der Straße „Am Hopfenbach“ sowie „Weizenkoppel“ eingerichtet. Diese werden durch den HVV – Busbetrieb (ehem. Linie 469, und ab Dez. 2012 Linie 169) bedient.

ÖPNV



Ausschnitt:
Ahrensburg Linienetz Stadt- und Regionalverkehr, aus: Stadtverkehr Ahrensburg (ab 1.7.2011)

5. Lärmaspekte

5.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 82 der Stadt Ahrensburg wurde eine Lärmuntersuchung erstellt und im Zuge des Auf-

Lärmgutachten für Beimoor - Süd

stellungsverfahrens ergänzt und aktualisiert. Die aktuelle Fassung mit dem Titel „Lärmuntersuchung B - Pläne 82, 88A und 88B Ahrensburg“ vom 10.02.2012 ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. In der Untersuchung wurden die B-Pläne Nr. 82, 88A und 88B im Zusammenhang untersucht.

Der Planbereiches soll als GE-Gebiet ausgewiesen werden. Im Südosten ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist der zwischenzeitlich bereits erfolgte Bau der Entlastungsstraße Kornkamp Süd.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung sind die künftig zu erwartenden Immissionen durch Verkehrs- sowie Gewerbelärm zu beurteilen. Etwaige Konflikte sollen aufgezeigt, bearbeitet und soweit möglich im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Ferner waren im Hinblick auf den Umweltbericht die Auswirkungen des geplanten Vorhabens (Prognoseplanfall 2025 mit B - Plänen 82, 88A und 88B) gegenüber dem Vorherzustand (Prognosenufall 2025 ohne B - Pläne 82, 88A und 88B) aufzuzeigen und zu bewerten.

5.2 Gewerbelärm

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms wurden die Vorbelastungen aus den bereits vorhandenen Gewerbegebieten berücksichtigt. Für den Prognosenufall ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 im Bestand innerhalb und außerhalb des B - Plans 82 nicht voll ausgeschöpft sind. Folglich besteht Spielraum für die Ausweisung weiterer GE-Flächen.

Berechnungen mit der Planungsempfehlung nach DIN 18005 Teil 1 ergeben, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der zu erwartenden Belastungen aus den künftigen B - Plänen 88A und 88B die Immissionsrichtwerte tags überall eingehalten sind. Folglich sind für den Tageszeitraum keine Emissionsbeschränkungen für die GE-Flächen erforderlich.

Dagegen können sich für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) Überschreitungen ergeben, insbesondere in den Bereichen Parkviertel und MI - Nutzungen nördlich des Beimoorweges sowie in den geplanten MI-Gebieten der B - Pläne 88A und 88B. Die nächtlichen Emissionen der GE-Flächen werden deshalb entsprechend beschränkt durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten L_{EK} für die Nacht. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und den zu erwartenden Belastungen aus den B - Plänen 88A und 88B werden damit die Immissionsrichtwerte sowie auch die Orientierungswerte überall eingehalten.

5.3 Verkehrslärm

Die Berechnungen des Verkehrslärms basieren auf den aktuellen Verkehrsdaten des Büros Urbanus GbR. Sowohl die Beurteilung des Nullfalles als auch des Planfalles basieren auf Prognosen für das

Ziel: GE-Entwicklung

Verkehrslärm und
Gewerbelärm

Vorbelastungen

Keine Nutzungseinschränkungen für den Tageszeitraum

Nutzungseinschränkungen im Nachtzeitraum

Planfälle

Jahr 2025. Der Planfall beinhaltet auch die Auswirkungen der B - Pläne 88A und 88B. Beide Prognosefälle gehen davon aus, dass die Nordtangente mittel- bis langfristig realisiert werden wird.

Ziel der Verkehrsplanung ist, die sehr hohen Verkehrsbelastungen, insbesondere entlang des Beimoorweges soweit wie möglich zu verringern, zumindest jedoch nicht zu erhöhen. Hierzu tragen der Bau von Kornkamp Süd sowie in den B - Plänen 88A und 88B die Planstraße A und der Lückenschluss der Straße An der Strusbek bei.

Bereits im Prognosefall gibt es hohe Immissionen durch Verkehrsgeräusche, insbesondere durch Beimoorweg und Ostring. Nahe der Einmündung Kurt-Fischer-Straße betragen die Beurteilungspegel bis zu $L_r = 70/61$ dB(A) tags / nachts, im Einmündungsbereich Kornkamp bis zu $L_r = 66/59$ dB(A) (Immissionsort Be - 16a). Damit sind die Orientierungswerte für MI-Gebiete in Höhe von $60/50$ dB(A) erheblich überschritten. Auch die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von $64/54$ dB(A) sind überschritten. Im Einmündungsbereich Kurt-Fischer-Str. werden der Schwellwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags erreicht und der von 60 dB(A) nachts knapp überschritten.

Im Parkviertel ergeben sich bis zu $L_r = 56/47$ dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von $50/40$ dB(A) sind hier ebenfalls erheblich überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von $59/49$ dB(A) sind hier jedoch eingehalten.

Die neuen Bauflächen im B-Plan 82 sowie auch in den B - Plänen 88A und 88B verursachen grundsätzlich Mehrverkehr. Dagegen führen der Bau von Kornkamp Süd sowie auch der im Rahmen der B-Pläne 88A und 88B zu erwartende Bau von Planstraße A und Lückenschluss An der Strusbek künftig zu einer Entlastung des Beimoorweges. Die Entlastung überwiegt etwas, so dass sich für den überwiegenden Teil des Beimoorweges Pegelminderungen ergeben. Sie sind jedoch sehr gering (überwiegend kaum spürbar).

Lediglich im Bereich der Lichtsignalanlage für die Kreuzung Kornkamp Süd / Beimoorweg ergeben sich stärkere Pegelzunahmen. Sie sind zurückzuführen auf den Bau des Kornkamps Süd und auf die Lästigkeitszuschläge für die neue Lichtsignalanlage. Am stärksten betroffen sind die Gebäude Beimoorweg 18a (insbesondere dessen Ostseite) und 18b (insbesondere Westseite). Die Pegelerhöhung betragen hier 4 bis 8 dB(A).

Ferner wird der Ostring zwischen Beimoorweg und Kornkamp Süd deutlich entlastet und zwar einerseits wegen des reduzierten Verkehrsaufkommens, andererseits durch die Geschwindigkeitsbegrenzung. Im Parkviertel betragen die Entlastungen 3 bis 4 dB(A).

Das Plangebiet ist insbesondere in den straßennahen Bereichen von Ostring, Beimoorweg und Kornkamp Süd stark von Verkehrslärm betroffen. Teilweise ergeben sich Beurteilungspegel von $70/65$ dB(A) tags/nachts und darüber. Die Orientierungswerte für GENutzung von $65/55$ dB(A) tags/nachts sind damit deutlich über-

Keine Verschlechterung am Beimoorweg

Prognosefall
Beimoorweg / Ostring

Prognosefall
Parkviertel

Prognosefall -
Pegelminderungen
am Beimoorweg

Prognosefall -
Pegelzunahmen am
Kreuzungsbereich
Kornkamp / Beimoorweg

Entlastung des Ostring

Verkehrslärm an den
Plangebietsrändern

schritten. Im Inneren des Gebietes werden sie jedoch weitgehend eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen nicht in Frage. Sie wären im Bereich von GE-Flächen unverhältnismäßig. Ersatzweise werden passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt (siehe Abschnitt Lärmschutzmaßnahmen).

Passive Lärmschutz-
maßnahmen

5.4 Gesamtsituation

In beiden Prognosefällen ergeben sich die höchsten Gesamtlärmpegel im Nahbereich der Straßen. Maßgebliche Ursache ist der Verkehrslärm; Gewerbelärm spielt in der Nähe der Hauptverkehrswege praktisch keine Rolle.

Verkehrslärm

5.5 Lärmschutzmaßnahmen

Der Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem B - Plan 82 wird durch die Emissionsbegrenzungen sichergestellt. Hierfür werden für die einzelnen Teilflächen maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} für den Nachtzeitraum festgesetzt.

Schutz außerhalb
des Plangebiets
durch Emissions-
kontingente

Aufgrund des Verkehrslärms sind für schutzbedürftige Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen, Büros u.ä.) passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Ausgehend vom Gesamtlärm (Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm) werden die für die Bemessung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 erforderlichen Lärmpegelbereiche (LPB) angegeben. In den Randbereichen ergibt sich überwiegend LPB IV. Lediglich im äußersten Nordosten gibt es einen kleinen Teilbereich mit LPB V. Hier sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Im größten Teil des Plangebietes ergibt sich LPB III.

Schutz innerhalb des
Plangebiets durch
passiven Lärmschutz

6. Steuerung des Einzelhandels

6.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg

Die Stadt Ahrensburg verfolgt seit vielen Jahren das städtebauliche Ziel, die Ahrensburger Innenstadt auf der Basis des historischen Straßengrundrisses als Einkaufs- und Begegnungszentrum und als lebendige Mitte für die Stadt und ihr Umland zu erhalten und zu stärken. Wesentliches städtebauliches und planungsrechtliches Instrument hierfür war die bisherige Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere in den bestehenden Gewerbegebieten. Weitgehend sind hier Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Nutzungen nicht oder nur in geringfügigem Maß zulässig.

Stärkung und Schutz
der Innenstadt

Die positive Entwicklung der Innenstadt in den letzten Jahren und Jahrzehnten bestätigt den Erfolg dieser Bemühungen. Es bedarf aber weiterhin Anstrengungen, um das Ziel auch unter veränderten Rahmenbedingungen weiter verfolgen zu können. Hierzu gehört insbesondere eine weitere sensible Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt. Für die planerische und rechtliche Absicherung dieser Steuerung hat die Stadt ein aktuelles Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) in Auftrag gegeben, was seit Kurzem in der kommunalpolitisch beschlossenen Fassung vorliegt.

Sensible Steuerung
des Einzelhandels in
der Gesamtstadt

6.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen

Insoweit wird eine weitergehende Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten, mit dem Ziel, wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Ahrensburg zu vermeiden, für städtebaulich zwingend erforderlich gehalten.

keine Schwächung
der zentralen Ver-
sorgungsbereiche
der Stadt

Im Rahmen einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt und insbesondere der Innenstadt sollte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 eine gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht angestrebt werden. Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereichs, der Langfristigkeit der Planwirkung sowie der grundlegenden Planungsabsicht, die Flächen vorrangig für klassische Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, wird daher ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich des B-Planes planungsrechtlich festgelegt.

Nachhaltiger
Schutz der Innen-
stadt durch Aus-
schluss von Einzel-
handelseinrich-
tungen

6.2 Gesonderte Regelungen für den KFZ – Handel und Tankhops

Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfes für Ausstellungs- und Vorführflächen sind diese Betriebe für eine innerstädtische Ansiedlung ungeeignet. Gleichzeitig ist bei diesen Betrieben nicht von einem erhöhten und damit für andere ansässige Gewerbebetriebe störenden Verkehrsaufkommen zu rechnen, anders als bei einzelhandelsrelevanten Fach- und Verbrauchermärkten, deren Liefer- und

KFZ-Handel

Kundenverkehre zu erheblichen Belastungen und Einschränkungen führen können. Zudem erfüllen Betriebe des Kfz-Handels mit ihren zugehörigen Reparaturwerkstätten auch die Funktion eines produzierenden Gewerbebetriebes und fügen sich damit in die bestehende und künftig angestrebte Nutzungs- und Siedlungsstruktur ein. Betriebe des KFZ-Handels und -Reparatur unterliegen daher nicht dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, sondern werden planungsrechtlich wie Gewerbebetriebe behandelt.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage grundsätzlich für die Ansiedlung von Tankstellen geeignet. Von den ergänzenden kleinflächigen einzelhandelsrelevanten Nutzungen sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten. Auch wird im Rahmen einer gezielten Steuerung künftiger Ansiedlungen eine vorrangige Ansiedlung dieser speziellen Shop - Konzepte aufgrund der üblicherweise ausgedehnteren Öffnungszeiten und den entsprechenden Lärmbelastungen, sowie aufgrund der zwingend notwendigen PKW-orientierten Zu- und Abfahrtsbereiche in zentralen Versorgungsbereichen nicht angestrebt. Kleinflächige Tankshops werden somit als zulässig festgesetzt, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche (max. 50 m²) eingerichtet sind.

Tankshops

6.3 Sicherung der zentralen Planungsziele in Beimoor-Süd

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen soll im Weiteren die Umsetzung des Planungsziels, ein Gewerbegebiet (mit Schwerpunkt Arbeitsplätze) zu entwickeln, gewährleisten und nachhaltig sichern. Dies war bereits eines der wesentlichen Ziele der Rahmenplanung aus dem Jahr 2000.

GE-Entwicklung

Die zukünftigen Nutzflächen in Beimoor - Süd sollen vornehmlich den klassischen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch arbeitsplatzintensiveren Dienstleistungseinrichtungen zugeführt werden, da sonstige größere Flächenalternativen in Ahrensburg nicht mehr zur Verfügung gestellt werden können.

Angestrebte Nutzungsschwerpunkte

Auch mögliche störende Wirkungen von Einzelhandelsansiedlungen, zum Beispiel durch entstehende / gewachsene und ggfs. stark frequentierte Einzelhandelsagglomerationen mit den entsprechenden Belastungen durch Liefer- und Kundenverkehre sollen vermieden werden, da diese den Standort in seiner Attraktivität für klassische gewerbliche Betriebe und Dienstleistungseinrichtungen herabsetzen könnte.

Störungen durch Einzelhandel

Darüber hinaus sind Einzelhandelsansiedlungen aufgrund der zugehörigen umfangreichen Parkraum- und Verkehrsflächen auch durch einen hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet, so dass große Potenzialbereiche für die eigentlich angestrebten Gewerbeansiedlungen verloren gehen würden.

Zu großer Flächenverbrauch durch Einzelhandelsbetriebe

7. Technische Planungen

7.1 Entlastungsstraße „Kornkamp – Süd“

Die Entlastungsstraße „Kornkamp-Süd“ verläuft in Nord-Süd-Richtung zwischen Beimoorweg (K106) und Ostring (L224). Hinsichtlich der verkehrsplanerischen Grundlagen wird auf Ziffer 3.1 der Begründung verwiesen. Der Anschluss an die L224 erfolgt im Bereich der Zufahrt zum ehemaligen Schießsportgelände, der Anschluss an die K106 erfolgt in Verlängerung der Straße „Kornkamp“. Die Planung einer Anbindung an das neue Gewerbegebiet vom Entlastungsring aus erfolgt mit separaten Linksabbiegespuren, sowohl für den Bereich des B-Plans Nr. 82, wie auch für den späteren östlichen Teil des Gewerbegebiets. Der Entlastungsring erhält eine Fahrbahnbreite von 7,5 m, beidseitig mit Banketten und Mulden sowie 2 m breite gemeinsame Geh- und Radwege.

Entlastungsfunktion
„Kornkamp – Süd“

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung sind doppelte Linkseinbiegespuren vom Entlastungsring in die L224 notwendig, daraus resultiert die doppelte Geradeausspur in der L224, die sich hinter der Einmündung auf eine Spur verringert. Ansonsten sind sowohl in der L224 als auch im Entlastungsring separate Links- bzw. Rechtsabbiegespuren notwendig. Die Einmündung der Zufahrtstraße zum Schießsportgelände in die L224 wird aufgehoben und in westliche Richtung neu hergestellt. Die Zufahrtstraße bleibt als Geh- und Radweg erhalten. Die Spureinteilung am westlichen Arm der K106 bleibt erhalten. Am östlichen Arm werden eine Linksabbiegespur und eine gemeinsame Rechtsabbiegespur/Geradeauspur angelegt. Für den Entlastungsring sind jeweils separate Rechts- und Linkseinbiegespuren sowie eine Geradeausspur geplant. Im Kornkamp erfolgen dabei lediglich Markierungsmaßnahmen. Eine im Knotenpunktbereich befindliche Grundstückszufahrt muss jedoch aufgrund der Knotenpunktausbildung verlegt werden.

Ausbaudetails
„Kornkamp – Süd“

7.2 Verkehrliche Gesamterschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über eine in Ost – West - Richtung verlaufende Erschließungsstraße („Am Hopfenbach“), die im Osten an den Kornkamp Süd und im Westen an die K106 anschließt. In der K106 wird die vorhandene Fahrbahn um eine Rechtsabbiegespur erweitert. Ein weiterer Anschluss ist über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße („Weizenkoppel“) im Bereich K106 / Alter Postweg vorgesehen. Diese Haupteerschließungsstraße erhält beidseitig Grün- bzw. Parkstreifen sowie gemeinsame Geh- und Radwege. Zwischen Knotenpunkt K106 / L224 und der Kreuzung der K 106 mit dem Kornkamp ist parallel zur K106 auf der östlichen Seite ein gemeinsamer Geh- und Radweg geplant.

Verkehrsstruktur im B-
Plan-Gebiet

7.3 Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserentwässerung ist eine Pumpstation (PW - Beimoor) im Bereich des Knotenpunktes Kornkamp Süd/ Am Hop-

Pumpstation

fenbach vorgesehen. An dieser Pumpstation wird das anfallende Schmutzwasser der an Kornkamp-Süd angrenzenden Gewerbeflächen sowie die zukünftigen anfallenden Schmutzwassermengen der östlichen Erweiterung (Strukturplanung Beimoor - Süd) angeschlossen.

Die geplante Druckleitung erhält einen Anschluss an die Schmutzwasserleitung in Ost-West-Richtung. An diese Freigefälleleitung sind die einzelnen Stichstraßen angeschlossen, dessen Entwässerung in Richtung Südwesten ausgerichtet ist. Die Anbindung an die öffentliche Schmutzwasserleitung ist an die vorhandene Anschlussleitung südwestlich des B-Plangebietes (Knotenpunkt Beimoorweg / Ostring) vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das derzeit bereits ausgelastete Pumpwerk in der Lübecker Straße.

Druckleitung

7.4 Regenwasser

Für die Regenwasserentwässerung ist eine Aufteilung der Regenwasserströme vorgesehen. Der Erschließungsbereich westlich der Straße „Weizenkoppel / Gerstenstieg“ entwässert in den vorhandenen Transportsammler, der das Niederschlagswasser dem südlich des Ostrings gelegenen Regenrückhaltebecken-Süd zuführt.

Westlich Weizenkoppel / Gerstenstieg

Für den Bereich östlich der o.g. Straßen ist eine Ableitung in südlicher Richtung zur Aue vorgesehen. Vor Einleitung in das Gewässer sind der Ausbau eines Regenklärbeckens und der Ausbau von Regenrückhaltebecken vorgesehen, so dass eine gedrosselte Ableitung zur Aue erfolgen kann.

Östlich Weizenkoppel / Gerstenstieg

Der Transportsammler, der in einer im westlichen Teil des B-Plangebietes befindlichen Wirtschaftswegeflechte verläuft, leitet derzeit das Niederschlagswasser der nördlichen Gewerbeflächen der Straßen Kornkamp und Alter Postweg sowie der Straßenflächen des Beimoorweges in das vorhandene RRB - Süd ab. Die Trasse wird außerhalb der auch zukünftig öffentlichen Wegeflechte als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Zusätzlich wird über ein vorhandenes Regenklärbecken in das vorhandene RRB - Süd das Niederschlagswasser der Bereiche Gänseberg, Lohe und die Bahntrasse abgeleitet.

Transportsammler zum RRB - Süd

Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn ist für die Niederschlagsentwässerung der nördlichen Gewerbegebiete eine Vorklärung erforderlich. Das vorhandene Rückhaltevolumen des RRB - Süd ist mit den derzeitigen Zuflüssen ausgelastet, so dass bei zusätzlichem Anschluss des Gewerbegebietes auch zusätzliches Rückhaltevolumen zu berücksichtigen ist. Hierfür wird ein Anteil des Niederschlagsabflusses aus dem nördlichen Gewerbegebiet im Bereich des Beimoorweges abgefangen und dem geplanten südöstlichen Klär- und Rückhaltebereich zugeführt.

Rückhaltung

Durch diese Volumenverlagerung kann der westliche Bereich des B-Plangebietes an den Transportsammler in das vorhandene RRB - Süd eingeleitet werden. Entsprechend der Anforderung der Wasserbehörde ist in der nördlichen Fläche zwischen RRB - Süd und

Zusätzliches Regenklärbecken

dem Ostring ein zusätzliches Regenklärbecken geplant.

7.5 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen können grundsätzlich durch Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen werden.

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplanbereichs mit Gas und mit elektrischer Energie kann durch die e.on AG bzw. Hamburger Gaswerke (HGW) erfolgen.

Gas und Strom

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

Schmutzwasser

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch entsprechende Versorgungsträger gesichert.

Telekommunikation

Die örtliche Müll- und Wertstoffsammlung soll in unmittelbarer Nähe der geplanten Gebäude angeordnet werden – die Lage wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt.

Müll und Wertstoffe

Die Fragen des Brandschutzes werden in enger Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Feuerwehr geklärt. Zwei ausreichend dimensionierte Feuerlöschteiche werden im Plangebiet vorgesehen

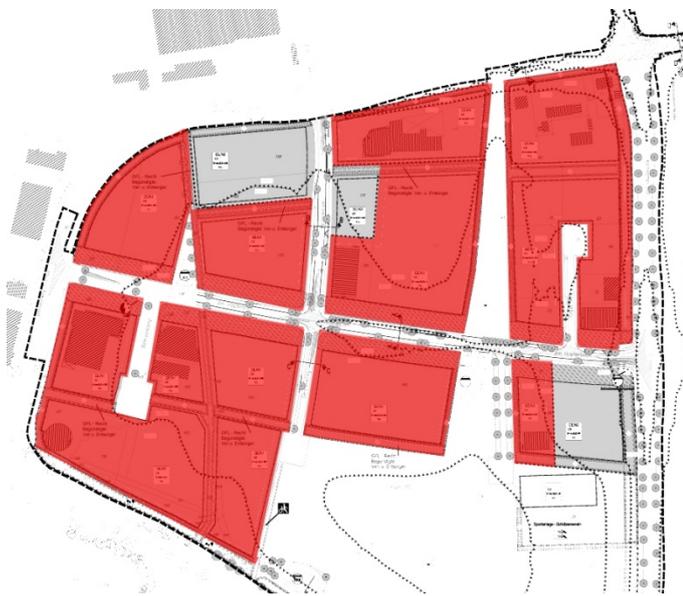
Brandschutz

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Ahrensburg sind in Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Beimoor Nord die Bauflächen des zukünftigen Gewerbegebietes Beimoor Süd als Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht den bereits dargestellten übergeordneten Planungen und den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung. Die festgesetzten Gewerbegebiete sind in sich bezüglich der zulässigen Nutzungen zониert.



Der überwiegende Teil der Bauflächen sind als Gewerbegebiet GE/N1 ausgewiesen. Aufgrund der Absicht, hier höherwertige gewerbliche Anlagen baulich umzusetzen, sind die im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung vorgesehenen zulässigen Nutzungen Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen, da diesen den stadträumlichen Charakter nachhaltig beeinträchtigen können.

Ebenfalls ausgeschlossen wurden in den GE/N1 – Bereichen Tankstellen, um insbesondere zusätzliche Verkehre in den internen Bereichen des Gewerbegebiets zu vermeiden.

Aufgrund der Absicht, hier höherwertige gewerbliche Vorhaben zu ermöglichen, sind die im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), hier allgemein zulässig.

Gewerbegebiete

Zonierung der Gewerbegebiete

GE/N1 – Bereiche

Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätze

Ausschluss von Tankstellen

Zulässigkeit weiterer höherwertiger Vorhaben



GE/N2 – Bereiche

Die Zulässigkeitsregelungen für die Gewerbegebiete GE/N2 sind weitgehend mit Ausnahme von Tankstellen, die hier ausnahmsweise zulässig sind, identisch mit den Nutzungszulässigkeiten in den Gewerbegebieten GE/N1. Diese Regelung erfolgte aus der Überlegung, insbesondere an den umgebenden Straßenzügen (Beimoorweg und Kornkamp – Süd), also an den Plangebietsrändern, die auch wesentlich mehr überörtliche Verkehre aufnehmen als die internen Straßenzüge des Gewerbegebiets, entsprechend sinnvolle und nachgefragte Nutzungen (Tankstellen) bereichsbezogen auszuweisen.

Zulässigkeit von Tankstellen



GE/N3 - Bereich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 82 ausnahmsweise zulässig, mit Ausnahme von folgenden Unterarten von Vergnügungsstätten: Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros. Zum Schutz und zur Sicherung der planerischen Ziele, hier einen hochwertigen gewerblichen Standort zu entwickeln, sind diese Unterarten bis auf

Regelungen zu Vergnügungsstätten

den Bereich des Gewerbegebiets GE/N3 (hier wurde bereits ein Spielkasino errichtet) im sonstigen Plangebiet nicht zulässig.

Die Stadt Ahrensburg befürchtet, dass die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten nicht mit der von ihr angestrebten Funktion des Gewerbegebietes im Einklang stehen (nutzungsmäßig und stadträumlich) und darüber hinaus ggfs. sogenannte „Trading – Down – Tendenzen“ in Gang setzen könnten, die das Image und die Standortqualität des Gewerbegebietes nachhaltig negativ beeinflussen könnten und somit die gesamtgewerbliche Entwicklung beeinträchtigen könnte.

Gefahr von
„Trading – Down –
Tendenzen“



Private Grünfläche
„Sportanlage –
Schützenverein“

Zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ und dem Kornkamp – Süd wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“ ausgewiesen. Die Nutzungszulässigkeiten wurden auf die tatsächliche Vereinsaktivität des Ahrensburger Schützenvereins abgestimmt. Andere Nutzungen, auch andere sportliche Anlagen, sind hier nicht zulässig.

Private Grünfläche
„Sportanlage“

Die Ausweisung dieser sportlichen Anlage innerhalb einer Grünfläche steht im Zusammenhang mit der langfristigen Entwicklung von weiteren sportlichen Einrichtungen in den benachbarten öffentlichen Grünflächen. Im Gegensatz zur bisherigen Planung soll nunmehr die großflächige öffentliche Grünfläche zurzeit keiner sportlichen Nutzung mehr zugeführt, sondern als Zone für Freizeit und Erholung ausgewiesen werden. Dies ist begründet in dem bisherigen Fehlen einer verbindlichen und detaillierten hochbaulichen Funktionsplanung als konkretisiertes Sportflächenkonzept. Dies soll mittelfristig jedoch planerisch und inhaltlich zu dem Zeitpunkt wieder aufgegriffen werden, sobald entsprechende Planungen vorliegen

Langfristige Entwick-
lung weiterer sportli-
cher Anlagen

und gesamtstädtische Belange dies erfordern. Insoweit stellt die ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“ ein erstes Teilstück einer langfristigen Sportstättenentwicklung und –realisierung dar.

Um insbesondere die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestalterisch vor zu nah heranrückenden störenden baulichen Anlagen zu schützen, sind grundsätzlich Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Querspange „Am Hopfenbach“ ist aus den gleichen Gründen in einer Tiefe von 5,0 m die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

Nebenanlagen,
Stellplätze und Ga-
raren

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der zulässigen Obergrenzen der Ausnutzung für Gewerbegebiete gem. BauNVO wurde flächendeckend für die festgesetzten GE-Flächen eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“ wurde eine reduzierte GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies dient der städtebaulichen Zielsetzung, den Standort einer zukünftigen überörtlichen Sportanlage überwiegend nicht baulich zu nutzen und darüber hinaus die Eigenschaft als Grünfläche mit sportlicher Zweckbestimmung (mit wenig Versiegelung und einem hohen Maß an Freiflächenanteilen etc.) zu gewährleisten.

GRZ

Auf die Festsetzung einer GFZ wurde zu Gunsten der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen verzichtet. Eine entsprechende Staffelung von unterschiedlich festgesetzten maximalen Gebäudehöhen entspricht der bereits dargestellten städtebaulichen Konzeption. Um eine entsprechende bauliche Stadtkante entlang des Ostringes ausbilden zu können, wurde in einem 30 m breiten Streifen parallel zum Ostring eine maximale Gebäudehöhe von ca. von 19 m festgesetzt. Die sonstigen Bereiche der Gewerbegebiete wurden mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 16,5 m versehen. Die gewerblichen Bereiche direkt südlich des Beimoorweges werden in reduzierterer Höhenentwicklung mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 14 m festgesetzt.

Bauliche Höhenent-
wicklung
GH_{max}

8.3 Bauweise

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 82 um einen Angebotsplan für gewerbliche Vorhaben handelt, sind zukünftige bauliche Anlagen in ihren Dimensionen weitgehend noch nicht bekannt. Um hier eine weitgehende Flexibilität für zukünftige Bauherren zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m vorsieht, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise.

Abweichende Bau-
weise

8.4 Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen

Insbesondere der öffentliche Straßenraum sowie die direkt angrenzenden privaten Grundstücksbereiche können nachhaltig für eine städtebauliche Gestaltungsqualität in Gewerbegebieten sorgen.

Max. 1-2 Zufahrten
mit Breitenbe-
schränkung

Entsprechend werden Regelungen zur Anzahl und zur Dimension von Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen getroffen. Zulässig sind hier je Grundstück nur eine Grundstückszu- bzw. -abfahrt mit einer maximalen Breite von 9 m und ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, eine zusätzliche Zu- bzw. Abfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 5,0 m. Damit werden überdimensionierte Funktionsflächen direkt abgehend vom öffentlichen Straßenraum verhindert und die eigentliche Straßenraumgestaltung durch entsprechend Grünstreifen und festgesetzte Baumpflanzungen gewährleistet.

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugebiete bzw. Bauquartiere werden entsprechend der bauleitplanerischen Angebotsplanung für gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Flächen und entsprechenden Festsetzungen zu Baugrenzen versehen. Auch hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder sonstigen Grundstücksgrenzen werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Baugrenzen

8.6 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend den städtebaulichen Überlegungen zur Gesamterschließung des Gebietes, zur Lage der Verbindungsstraße (Kornkamp – Süd) zwischen Ostring und Kornkamp sowie auf Grund der weitergehenden verkehrlichen Fachplanungen werden die notwendigen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet festgesetzt.

Straßen gemäß der städtebaulichen Planung

Darüber hinaus finden sich im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen Festsetzungen zum Anpflanzen von Straßenbäumen, die als wesentliches Element der öffentlichen Straßenraumgestaltung dienen.

Straßenbäume

Ausreichend dimensionierte Fuß- und Fahrradwege wurden bei der verkehrlichen Erschließungsplanung berücksichtigt und wurden Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Fuß- und Fahrradwege

8.7 Festsetzung zur Gestaltung

Auch zu Werbeanlagen wurden grundsätzliche Regelungen zu zulässigen Dimensionen und den zulässigen Standorten getroffen, dies soll zur Sicherstellung der hochwertigen räumlichen Gestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd beitragen. So sind freistehende Werbeanlagen (Werbepylone), die über die festgesetzte max. Gebäudehöhe herausragen, unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Blink- und Wechselbeleuchtungen, die überörtlich störend wirken können.

Werbeanlagen

8.8 Festsetzung aufgrund der technischen Erschließungsplanung

Aufgrund der Ergebnisse der technischen Erschließungsplanung

wurden folgende notwendige Festsetzungen getroffen:

Festsetzung eines Schmutzwasserpumpwerks im Kreuzungsbereich "Kornkamp-Süd" / "Am Hopfenbach".

Schmutzwasser-
pumpwerk

Festsetzung von zwei Trafostationen und einer Gasdruckregelanlage in direkter Anbindung an die Straße "Am Hopfenbach".

Trafos und Gas

Festsetzung von Flächen für die Oberflächenentwässerung sowie –klärung am südlichen Ende Straße "Kornkamp-Süd" im Übergangsbereich zur Aue sowie südwestlich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche „Freizeit und Erholung“.

Oberflächenent-
wässerung

Zwei Flächen für Feuerlöschteiche in direkter Anbindung an die Straße "Am Hopfenbach", um den Anforderungen der zu gewährleistenden Löschwasserversorgung im Plangebiet zu genügen.

Feuerlöschteiche

Bei bestehenden Abwasseranlagen bzw. zukünftigen optional notwendigen Abwasseranlagen, die nicht auf öffentlichem Grund liegen, wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger in die Planfassung übernommen.

Geh-, Fahr- und Lei-
tungsrechte

Sonstige nachrichtliche Übernahmen, u.a. die Darstellung des Gewässerschutzstreifens an der Aue und die Darstellung der freizuhaltenen Sichtdreiecksflächen in den Kreuzungsbereichen weisen auf entsprechende einzuhaltende Nutzungseinschränkungen hin.

Gewässerschutzstrei-
fen, Sichtdreiecks-
flächen

9. Grünordnung

Der als Anlage beigefügte grünordnerische Beitrag zum B-Plan Nr. 82, Verf.: Büro Bielfeldt + Berg, vom 03.02.2012 wird für die Satzungsunterlagen in die Begründung integriert werden.

10. Artenschutz

Die als Anlage beigefügte artenschutzfachliche Stellungnahme, Verf.: Büro Bielfeldt + Berg, vom 10.01.2012 wird für die Satzungsunterlagen in die Begründung integriert werden.

11. Umweltbericht / Umweltprüfung

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht, Verf.: Büro Bielfeldt + Berg, vom 09.02.2012 wird für die Satzungsunterlagen in die Begründung integriert werden.