



Anlage
zu TOP 4
(BPA - Prob.-
Fall 6.3.13)

Inhaltliche Ziele der 3. Entwurfsfassung

Abschließende Regelungen zur **Zulässigkeit von Einzelhandels-einrichtungen** auf Basis des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK).

Herausnahme der „Angebotsplanungen“ auf öffentlichen Flächen – insbesondere Sportplätze und Multifunktionsplatz.

Das **Schützenhaus** wird ebenfalls nicht mehr als Sondergebiet ausgewiesen, sondern als **private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport“**.

Sonstige „Reparaturen“ und Vereinfachung der Festsetzungen insbesondere zu den **Nutzungskatalogen der GE-Gebiete** sowie zu den **grünordnerischen Regelungen**.

S
T
A
D
T

R
A
U
M

P
L
A
N

1



Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen

Regelungen zu Einzelhandelseinrichtungen bedürfen einer **rechtlich einwandfreien Grundlage**, um den angestrebten Schutz der Innenstadt als Versorgungszentrum für Ahrensburg und Umgebung erreichen zu können.

Diese Grundlage stellt das erarbeitete und beschlossene **Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK)** dar (und erklärt auch die Verzögerungen bei der B-Plan Bearbeitung).

Konsequenz:

Ausschluss jeglichen Einzelhandels im Plangebiet (mit Ausnahme von Tankshops sowie der bereits genehmigten Einzelhandelseinrichtungen).

Festsetzung:

In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) unterliegen nicht den Beschränkungen des Einzelhandels, sondern sind als Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig.

Tankshops, als Betriebsteil von ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen in den Gewerbegebieten GE/N2, dürfen eine Verkaufsflächengröße von 50 m² nicht überschreiten.

S
T
A
D
T

R
A
U
M

P
L
A
N

2



Herausnahme der „Angebotsplanungen“



BP 82 – 2. Entwurf
 SO – Veranstaltung / Parken
 Öff. Grünfläche: „Sport“



BP 82 – 3. Entwurf
 Öff. Grünfläche „Freizeit und Aufenthalt“

S
T
A
D
T

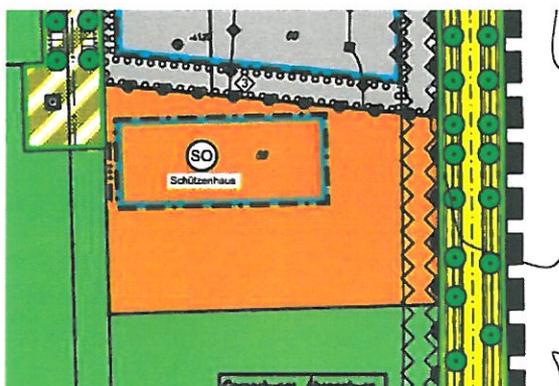
R
A
U
M

•

P
L
A
N



Nutzungskategorie-Änderung beim „Schützenhaus“



BP 82 – 2. Entwurf
 SO – Schützenhaus



BP 82 – 3. Entwurf
 Priv. Grünfläche „Sportanlage – Schützenverein“
 Sowie weitere Festsetzungen zu Art und Maß
 der baulichen Nutzung

S
T
A
D
T

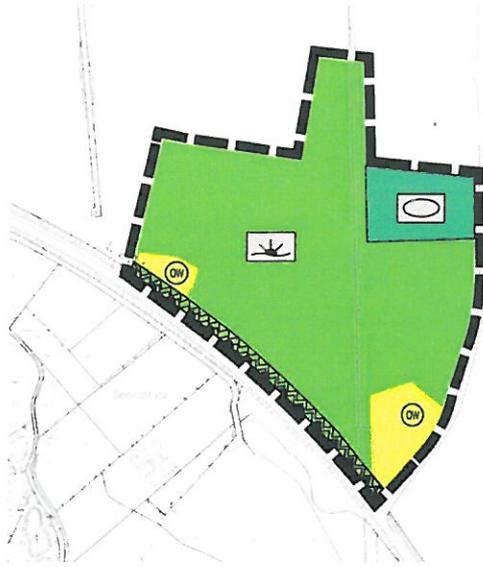
R
A
U
M

•

P
L
A
N



Exkurs - 43. Änderung des FNP



Priv. Grünfläche „Sportanlage – Schützenverein“
Öff. Grünfläche „Freizeit + Aufenthalt“

S
T
A
D
T

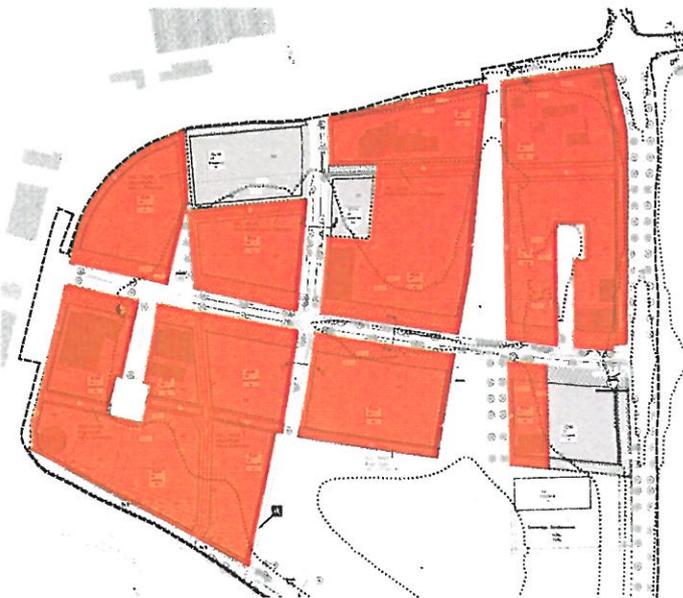
R
A
U
M

P
L
A
N

5



Gewerbegebiete GE / N1



Das „normale“ Gewerbegebiet

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-
personen sowie für Betriebsinhaber und
Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb
zugeordnet sind, maximal einen Anteil von 49%
der Nutzfläche einnehmen und deren gesamte
Nutzfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb
300 m² nicht überschreiten
Vergnügungsstätten gemäß Festsetzung Nr. 1.5

Nicht zulässig sind:

Lagerhäuser und Lagerplätze
Tankstellen

S
T
A
D
T

R
A
U
M

P
L
A
N

6



Gewerbegebiete GE / N2



Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-
personen sowie für Betriebsinhaber und
Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb
zugeordnet sind, maximal einen Anteil von
49% der Nutzfläche einnehmen und deren
gesamte Nutzfläche für Wohnzwecke je
Gewerbebetrieb 300 m² nicht überschreiten
Vergnügungsstätten gemäß Festsetzung Nr.
1.5

Tankstellen

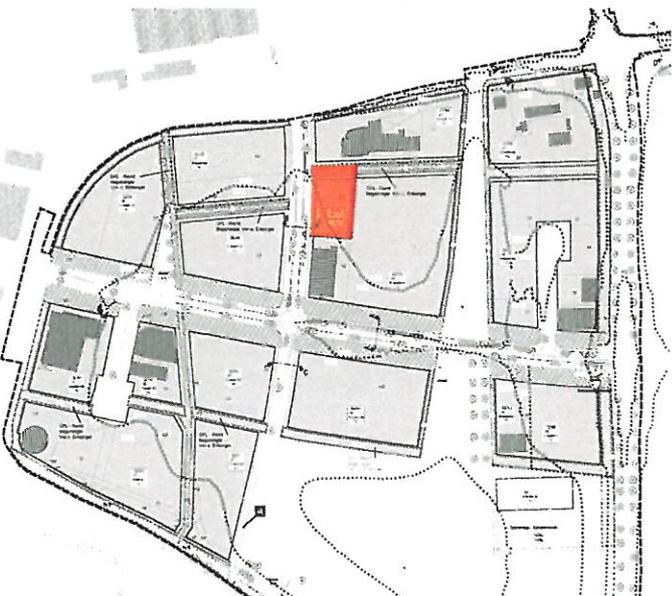
Nicht zulässig sind:

Lagerhäuser und Lagerplätze

Nur hier sind zusätzlich auch Tankstellen zulässig



Gewerbegebiete GE / N3



Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-
personen sowie für Betriebsinhaber und
Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb
zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche
und Baumasse untergeordnet sind – die
gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je
Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten
Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

Lagerhäuser und Lagerplätze
Tankstellen

Nur im GE/N3 sind zusätzlich nachfolgende
Vergnügungsstätten zulässig:

**Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken,
Wettbüros**

Stadt Ahrensburg
 Bebauungsplan Nr. 82 - Beschluss zum 3. Entwurf



Planzeichnung



S
T
A
D
T

R
A
U
M

•

P
L
A
N

Stadt Ahrensburg
 Bebauungsplan Nr. 82 - Beschluss zum 3. Entwurf



Grünordnung



Straßenraumgestaltung
 insbesondere „Am Hopfenbach“
 – Baumpflanzungen auf öff. und
 priv. Grund

Geringere Pflanzmaßnahmen in
 den „Nebenstraßen“

west-ost verlaufende
 Anpflanzflächen als Grünzäsur

Eingrünungsmaßnahmen an den
 Gebietsrändern (Ostring,
 verlängerter Kornkamp und
 Beimoorweg)

Eingrünungen auf Privatgrund
 am „Grünkeil“

S
T
A
D
T

R
A
U
M

•

P
L
A
N