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

STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 88

für das Gebiet südlich des Beimoorweges, östlich angrenzend an den Kornkamp Süd bis zur östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes Nord, südlich begrenzt durch die Aue und für das Gebiet nördlich des Beimoorweges im Bereich der Ortsdurchfahrt, östlich an das bestehende Gewerbegebiet Beimoor Nord angrenzend, in einer Tiefe von ca. 200 m und einer Breite von ca. 20 m

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

JANUAR 2015

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

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planung 4
1.1 Zentrale Planungsziele 4

2. Gewerbeflächenbedarf 6
2.1 Bestehende Gewerbegebiete 6
2.2 Gewerbeflächenbedarf - Voruntersuchungen 6
2.3 Prognose Gewerbeflächenbedarf 7

3. Übergeordnete Planungen 9
3.1 Landesentwicklungsplan 9
3.2 Regionalplan für den Planungsraum I 10
3.3 Entwicklungsstudie Stormarn – Mitte 11
3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg 11

4. städtebauliches Konzept 14
4.1 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor – Süd 14
4.2 Nutzungskonzept 15
4.3 Erschließungskonzept 17
4.4 Grün- und Freiflächenkonzept 18

5. Örtliche und überörtliche verkehrliche Aspekte 20
5.1 Vorbemerkung zu den verkehrlichen Untersuchungen 20
5.2 Exkurs: Auswirkungen des „Kornkamp – Süd“ 21
5.3 Verkehrliche Auswirkungen 22
5.4 Fazit 26
5.5 ÖPNV 27

6. Lärmaspekte 28
6.1 Planungsgrundsätze 28
6.2 Beurteilungen und Ergebnisse 28
6.2.1 Gewerbegebiete 28
6.2.2 Sondergebiet Einzelhandelszentrum 28
6.2.3 Mischgebiet mit zulässiger Wohnnutzung 29
6.2.4 Verkehrslärm im Bestand 29

7. Aspekte des Einzelhandels 31
7.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg 31
7.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im GE und MI 31
7.3 Sondersituation - Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ 32

8. Technische Planungen 34
8.1 Schmutzwasser 34
8.2 Regenwasser 34
8.3 Sonstige Ver- und Entsorgung 34

9. Begründung der Festsetzungen 35
9.1 Art der baulichen Nutzung 35
9.1.1 Gewerbegebiete 35
9.1.2 Mischgebiet 38
9.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ 40
9.2 Maß der baulichen Nutzung 43
9.2.1 Grundflächenzahl – GRZ 43
9.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen 43
9.3 Bauweise 44
9.4 Ein- und Ausfahrten 44
9.5 Überbaubare Grundstücksflächen 45
9.6 Straßenverkehrsflächen 45
9.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 46
9.8 Versorgungsanlagen 46
9.9 Örtliche Bauvorschriften 46
9.10 Nachrichtliche Übernahmen 47
9.11 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen 47
10. Flächenbilanz 49
11. Umweltbericht 50

Anlagen zur Begründung zum Vorentwurf:

Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg, urbanus GbR, Dezember 2014

Lärmuntersuchung B-Plan 88 Ahrensburg, Büro für Bauphysik - Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, 19. Mai 2014

Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg, Endbericht für den Auftraggeber, CIMA Beratung + Management GmbH, August 2012

Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung des Famila-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von Fachmärkten am Standort Beimoor Süd II in Ahrensburg, Endbericht für den Auftraggeber, CIMA Beratung + Management GmbH, August 2012

1. Ziele und Zwecke der Planung

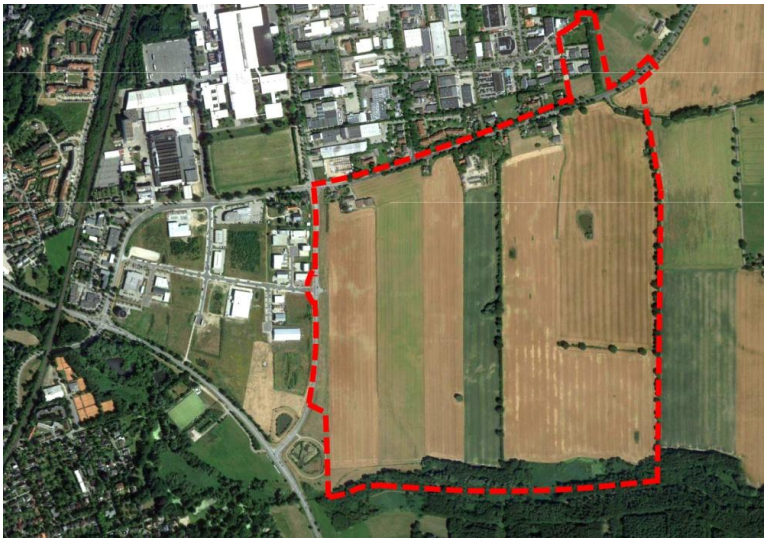
Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 (die Geltungsbereiche der ursprünglichen B-Pläne Nr. 88a und 88b wurden zu einem Aufstellungsverfahren zusammengelegt) wird begrenzt: im Westen durch den Verlauf der Straße Kornkamp-Süd , im Norden durch den Verlauf des Beimoorweges (mit Ausnahme des verkehrlichen Anschlusses des Beimoorweges über die Straße „An der Strusbek" an das Gewerbegebiet Nord sowie der angrenzenden Grundstücke), im Süden durch den Verlauf des Gölmbachs (Aue) und im Osten durch den Verlauf des Knicks westlich des Hof Kamps.

Beimoor - Süd

Der Bebauungsplan Nr. 88 ist Teil des Gewerbegebietes Beimoor-Süd. Der westliche Teil von Beimoor-Süd, (Bereich des B-Plans Nr. 82) ist in wesentlichen Bereichen bereits baulich – gewerblich genutzt und erschlossen (vgl. Luftbild unten).

Luftbild
Lage des Plangebiets



1.1 Zentrale Planungsziele

Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Nord
Entwicklung Beimoor - Süd

Zentrale Aufgabenstellung mit Planungsbeginn in 2000 war eine stadtfunktional Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord (nördlich des Beimoorwegs) zu konzipieren und letztendlich über die verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung auch umzusetzen. Mit dieser „gewerblichen Entwicklungsmaßnahme" wird mittelfristig sichergestellt werden, dass auch zukünftig ausreichende gewerbliche Bauflächen in Ahrensburg in qualitätsvoller Lage angeboten werden können und somit insgesamt eine ausgewogene weitere Stadtentwicklung gewährleistet werden kann. Ziel hierbei ist ein hochwertiges Angebot von Arbeitsplätzen und die Verlagerung und Neuansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben zur Stärkung des Standorts Ahrensburg zu gewährleisten.

Sicherung der gemischten Zone am Beimoorweg

Die in Teilen bereits baulich genutzten Bereiche direkt am Beimoorweg (u.a. landwirtschaftliche Nutzungen und reine Wohnnutzungen im historischen Gebäudebestand) sollen in ihrer typischen

Nutzungsstruktur erhalten und innerhalb des zukünftig ausgewiesenen Mischgebiets weiterentwickelt werden. Dies dient auch der Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen (hier tlw. im Geschosswohnungsbau) nördlich des Beimoorwegs.

Sondergebiet „Einzelhandel“

Umgang mit „Alt“ – Standort im GE Nord

Im zentralen Bereich nördlich der Querspange - Planstraße A und direkt östlich des Kornkamps – Süd soll ein Einzelhandelszentrum umgesetzt werden – dies wird jedoch nicht im Sinne einer Neuansiedlung sondern vorrangig durch eine Verlagerung von bestehenden Einzelhandelseinrichtungen aus dem Gewerbegebiet Nord erfolgen. Grundsätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist hier der verbindliche Ausschluss von zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf dem Alt – Standort (gewährleistet u.a. durch zu ändernde Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65 und durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag), um diesen Bereich mittelfristig wieder einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

Verkehrlicher Anschluss an die Straße An der Strusbek

Um die interne gewerbliche Verkehrs- und Erschließungsstruktur zu optimieren, ist vorgesehen am geplanten Kreisverkehr im östlichen Bereich des Beimoorweges eine verkehrliche Anbindung an das Gewerbegebiet Nord mit Anschluss an die Straße An der Strusbek umzusetzen. Über diesen neuen Netzschluss können gewerbliche Verkehre Richtung von oder nach Bargteheide (Bundesautobahn) abgeleitet werden, ohne den Beimoorweg in diesem Bereich (bis Höhe Kurt – Fischer – Straße bzw. Kornkamp) benutzen zu müssen. Dies dient auch der Sicherung der vorgesehenen Mischgebiete am Beimoorweg, da hier die zukünftigen Verkehre nicht zunehmen, sondern in Teilabschnitten sogar abnehmen werden.

2. Gewerbeflächenbedarf

2.1 Bestehende Gewerbegebiete

Bestehende Gewerbegebiete

Die bestehenden gewerblichen Bereiche der Stadt konzentrieren sich auf das Gewerbegebiet - West in zentraler Lage der Stadt sowie insbesondere auf das Gewerbegebiet Nord und seit kurzer Zeit auch auf den westlichen Teil des Gewerbegebiets Beimoor – Süd (westlich der Straße Kornkamp – Süd – Bereich des B-Planes Nr. 82), das seit wenigen Jahren erschlossen ist und überwiegend bereits baulich – gewerblich genutzt wird.

Aussagen des ISEK zum Gewerbegebiet - West

Aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen des ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept - soll das in Innenstadtlage gelegene Gewerbegebiet – West zukünftig zu einem gemischten Quartier (Wohnen, Dienstleistungen, Kultur etc.) entwickelt werden. Insoweit werden hier bisher gewerblich genutzte Flächen mittel- bis langfristig entfallen, die durch u.a. neue Angebote auf den Entwicklungsflächen des Gewerbegebietes Beimoor-Süd aufgefangen werden können.

Aussagen des ISEK zum Gewerbegebiet Nord

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 (die tlw. in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 umgesiedelt werden sollen, vgl. S.5 dieser Begründung). *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. Insgesamt erscheint das Gewerbegebiet Nord als vielfältiger und vitaler Arbeitsstättenstandort. In Teilen fallen jedoch ungenutzte Flächen oder Gebäude ins Auge, die zu vermieten sind.*

2.2 Gewerbeflächenbedarf - Voruntersuchungen

fachgutachterliche Untersuchungen

Die Stadt Ahrensburg hat im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans den Bedarf an Gewerbeflächen bis 2025 ermitteln lassen (unter Berücksichtigung der „Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK) aus 2011 sowie des „Gewerbeentwicklungskonzept Stadt Ahrensburg“ (2014) und der Ergebnisse der neueren Untersuchung für den Kreis Stormarn („Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn“, 2014).

Gewerbeflächen-konzeption 2011 für die Metropolregion Hamburg (GEFEK)

Die Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011) weist zwischen 2010 und 2025 (15 Jahre Prognosezeitraum) einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von 131,4 ha für den Kreis Stormarn aus. Wird zusätzlich ein potenzieller Zuschlag für den nicht auf Hamburger Stadtgebiet zu deckenden Bedarf berücksichtigt mit der Folge von sog. „Überschwappeffekten", so ergäbe dies einen potenziellen Zuschlag um weitere 31,8 ha. Im Gesamtergebnis wird jedoch von einem jährlichen Durchschnittsbedarf von 9,7 ha pro Jahr (netto) im Kreis Stormarn ausgegangen.

Expertise zur Gewerbeflächen-entwicklung im Kreis Stormarn

Im Frühjahr 2014 stellte die CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der WAS – Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH eine vertiefende Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn fertig, in der u.a. eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für den Zeitraum 2012 bis 2025 enthalten ist. Hiernach ist im Kreis Stormarn mit einem Flächenbedarf zwischen 113,5 ha und 147,6 ha zu rechnen, wobei letzterer Wert einen sog. „Flexibilitätszuschlag" um 30% vom Netto-Flächenbedarf beinhaltet, der mitunter die o.g. „Überschwappeffekte" aus Hamburg berücksichtigt. Dies entspricht einem Flächenbedarf von durchschnittlich **8,7 ha** (netto) **bis 11,3 ha pro Jahr** (netto).

2.3 Prognose Gewerbeflächenbedarf

Vorhandener Flächenbedarf

Sowohl aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Hamburg als auch wegen der Funktion als Mittelzentrum, ist die Stadt Ahrensburg mit einem entsprechenden Flächenbedarf infolge der positiven Einwohnerentwicklung und des starken Wirtschaftswachstums konfrontiert.

Gewerbeflächen-bedarf des Kreises von 8,7 bis 11,3 ha pro Jahr

Ahrensburg spiegelt hier auf besondere Weise die günstige wirtschaftliche Situation des Kreises Stormarn wider, für den in einer neuen Untersuchung zwischen 2012 und 2025 ein absoluter jährlicher Gewerbeflächenbedarf von durchschnittlich 8,7 bis 11,3 ha (netto) ermittelt wird (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014). Dieses Ergebnis untermauert die Einschätzung, die bereits in der Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011) formuliert wird, wonach für den Kreis zwischen 2010 und 2025 ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von durchschnittlich 9,7 ha (netto) pro Jahr ermittelt wird.

„kleinräumige" Flächenbedarfs-prognose

Um den künftigen Flächenbedarf auch kleinräumig verorten zu können, lassen die Stadt Ahrensburg und die WAS – Wirtschafts-und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Flächenbedarfsprognose explizit für die Stadt Ahrensburg erstellen.

Gewerbeflächen-bedarf der Stadt: 1,75 ha bis 2,11 ha pro Jahr

Diese auf einem neueren trendbasierten Flächenbedarfsprognose-Modell basierende Untersuchung kommt in zwei möglichen Szenarien für den Zeitraum 2013 bis 2030 zu einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf der Stadt Ahrensburg an Gewerbeflächen zwischen 1,75 ha (netto) und 2,11 ha (netto). Wobei hier angemerkt werden muss, dass diese Nettoflächen nicht die notwendigen Verkehrsflächen oder andere nicht ausschließlich gewerbliche Nut-

zungen, die ebenfalls in einem Gewerbegebiet untergebracht werden müssen, umfassen.

Bis 2030: ca. 29,7 ha bis 35,9 ha Gewerbeflächenbedarf

Für den Prognosezeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich damit ein zusätzlicher Flächenbedarf von 29,7 ha (netto) bis 35,9 ha (netto). Dies entspricht rd. 20 % bis 24 % des für den gesamten Kreis Stormarn ermittelten Flächenbedarfs (bei Zugrundelegung des unteren Prognosewertes von 8,7 ha/Jahr).

Lagegunst der Stadt

Auch angesichts der Funktion der Stadt Ahrensburg als eines von drei Mittelzentren im Kreis Stormarn, der unmittelbaren Nachbarschaft zum Metropolkern Hamburg, der Vermarktungsgeschwindigkeit bisheriger Flächenangebote, aktueller Flächenanfragen sowie der Ergebnisse einer neuen Unternehmerbefragung, wird dieser Wert als realistisch eingeschätzt. Die Analyse der räumlichen Verteilung der in den vergangenen Jahren erfolgten Flächenverkäufe im Kreis Stormarn, untermauert die hohe Flächennachfrage insbesondere nach Standorten im unmittelbaren Umland der Hansestadt Hamburg.

Flächenpotenziale im Bestand

Im Zuge der Bedarfsprognose wurde innerhalb der Gewerbestandorte der Stadt Ahrensburg im Mai 2014 eine aktuelle Flächen - Vollerhebung im Bestand durchgeführt, die sich auf bebaute und unbebaute Grundstücke bezieht. Im Ergebnis stehen hiernach innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete rechnerisch insgesamt rd. 9,4 ha Potenzialflächen (überwiegend bebaut und zur Miete) zur Verfügung.

Max. 14,5 ha Gewerbeflächen im Bestand nutzbar

Unter günstigen Bedingungen (tlw. stehen diese Flächen erst perspektivisch zur Verfügung) ließe sich dieses Flächenpotenzial um weitere ca. 5,1 ha auf maximal nutzbare 14,5 ha (Nettoflächen) vergrößern. So hängt die Nutzbarkeit dieser zusätzlichen 5,1 ha davon ab, ob die Nordtangente realisiert wird und wie ein aktueller Flächeneigentümer im absehbaren Verlagerungsfall seinen bisherigen Betriebssitz verwerten will.

Restriktionen im Bestandsbereich

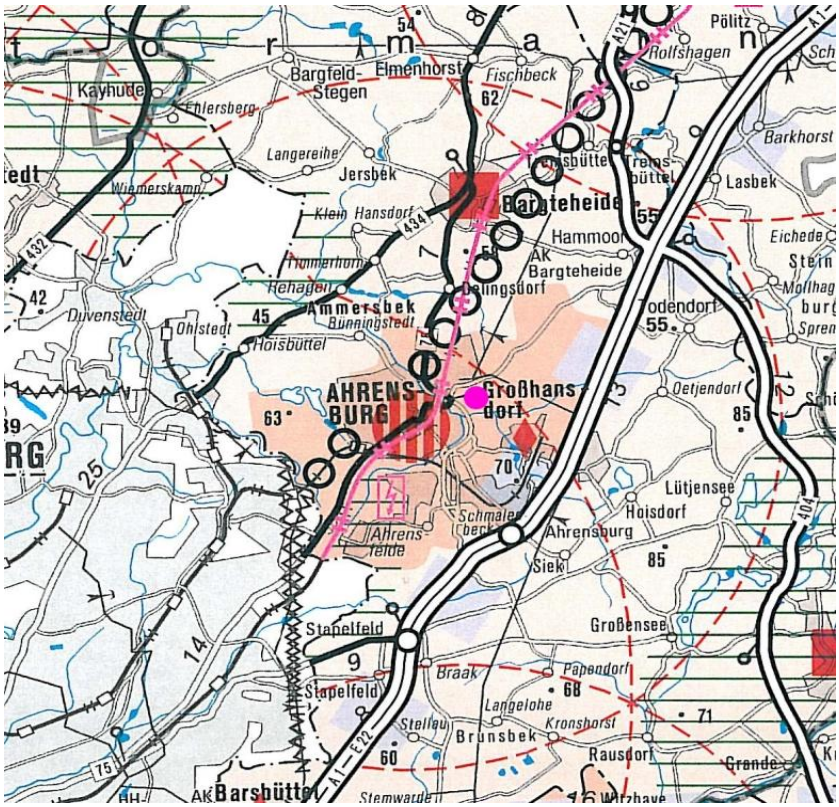
All diese Flächen befinden sich entweder in privatem oder kommunalem Eigentum, stehen zur Miete oder zum Kauf zur Verfügung, die Eigentümer haben ein ernsthaftes Interesse an einer kurzfristigen Verwertung oder nicht und rufen daher realistische oder überzogene Preise auf. Überdies sind einzelne Flächen mit großen Hallen überbaut und können daher nur dann einer Nachnutzung zugeführt werden, wenn sich ein entsprechender Mieter finden sollte.

Erhebliches Handlungserfordernis

In der Bilanz von erwartetem Flächenbedarf und aktuellem sowie perspektivischem Flächenangebot, wird ein erhebliches Handlungserfordernis deutlich. Denn die Potenzialflächen im Bestand sind nicht annähernd ausreichend, um die prognostizierten Gewerbeflächenbedarfe zu decken.

3. 3. Übergeordnete Planungen

3.1 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

Textauszug (kursiv gesetzt) aus dem Landesentwicklungsplan:
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.

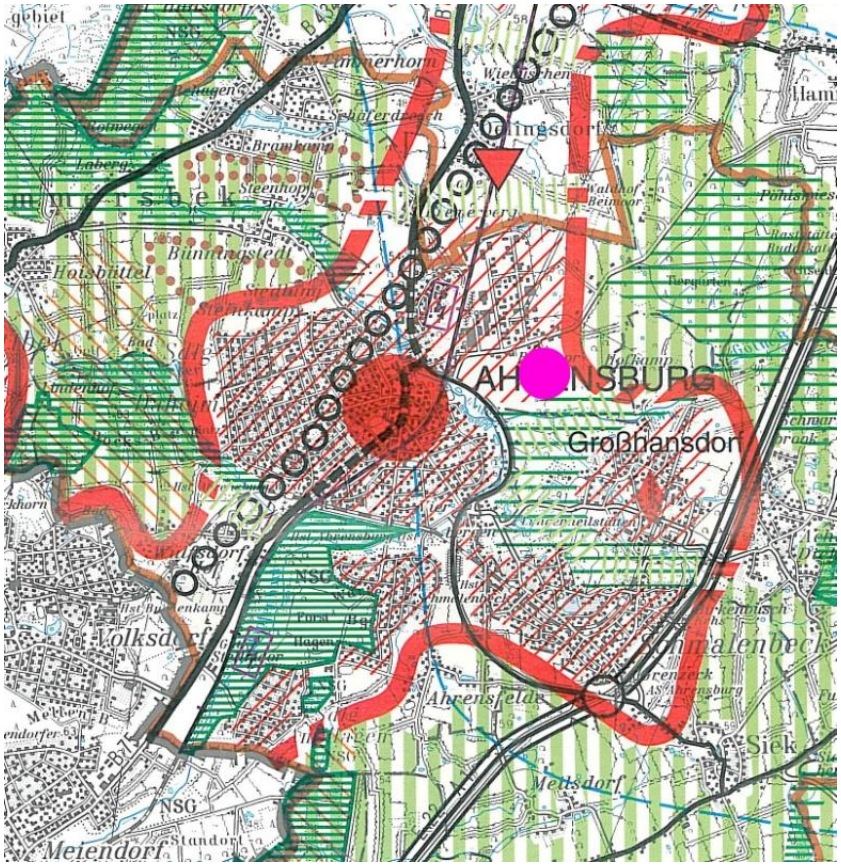
Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

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

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume

die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Straße und Schiene sowie Luft- und Seeverkehrswege 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.

3.2 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. 88 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 des Gölmbachs 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).

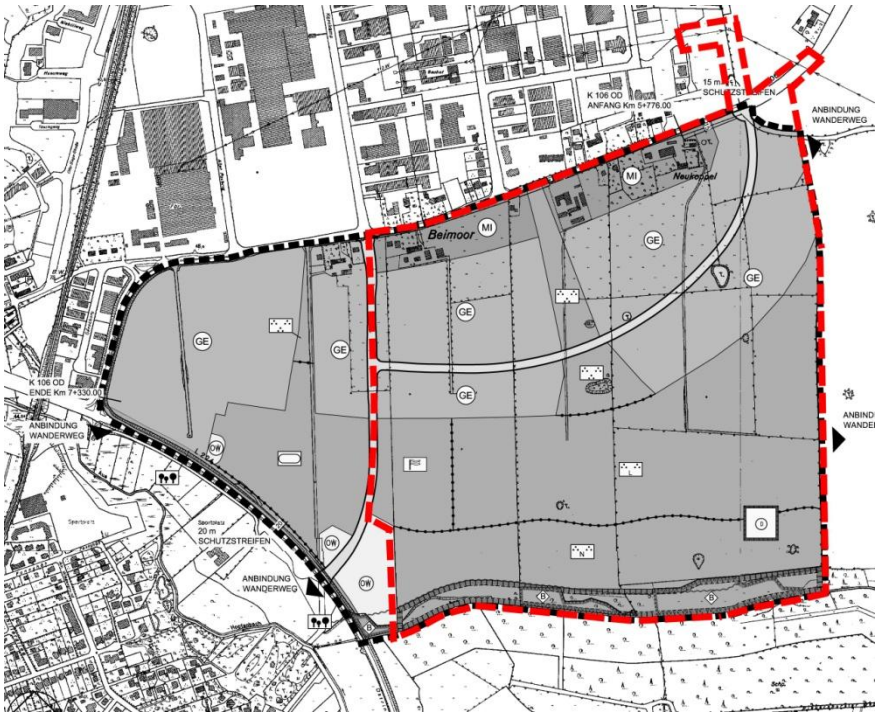
Geplantes Wasserschutzgebiet

3.3 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 damals geplanten ca. 50 Hektar Gewerbefläche, die durch die Bebauungspläne Nr. 82 und Nr. 88 planerisch vorbereitet werden, als erste Priorität hervorgehoben.

Gewerbegebiet Beimoor-Süd erste Priorität

3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg



Planfassung 30. Änderung des FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 88

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan (30. FNP-Änderung) überwiegend als gewerbliche Baufläche und Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt. Ebenfalls ausgewiesen sind örtliche Hauptverkehrszüge (Querspange - Planstraße A) dargestellt. Der Bereich des nordöst-

Darstellungen auf FNP - Ebene

lich gelegenen Anschlusses des Beimoorweges an die Straße An der Strusbek ist (ausgenommen der Straßenverkehrsfläche des Beimoorweges als Fläche für die Landwirtschaft und tlw. als „Maßnahmenfläche“ dargestellt).

44. Änderung des FNP
Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben

Die Planinhalte des B-Plans Nr. 88 weichen zum bisherigen Planstand von den Nutzungsausweisungen in der 30. Änderung des FNP im zentralen Bereich der dargestellten Gewerbegebiete ab. Hier ist vorgesehen u.a. verschiedene Einzelhandelsbetriebe aus dem Gewerbegebiet Nord umzusiedeln (vgl. auch Pkt. 3 „Grundzüge des städtebaulichen Konzepts) – hier ist daher auf Ebene des FNP die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandelszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich. Um diese Abweichung vom bisherigen FNP planungsrechtlich zu korrigieren, wird parallel zum Verfahren des B-Plans Nr. 88 eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans (44. Änderung) durchgeführt. Die dann zur Verfügung stehenden, freiwerdenden Grundstücksbereiche im Gewerbegebiet Nord sollen im Übrigen bauleitplanerisch wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

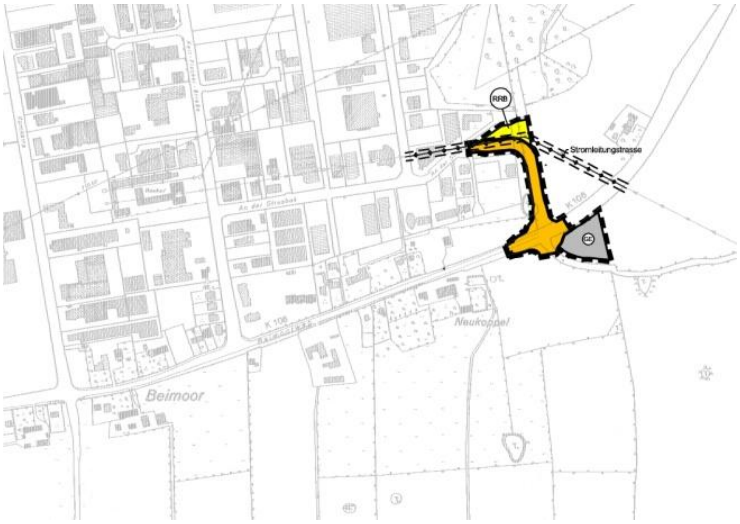
Planzeichnung 44. Änderung des FNP Entwurf

Verkehrlicher Anschluss Beimoorweg – An der Strusbek

Die bisherigen verkehrlichen Untersuchungen haben aufgezeigt, dass ein verkehrlicher Anschluss des Beimoorweges am nordöstlichen Planbereich an das Gewerbegebiet Nord (an die Straße An der Strusbek) wesentliche Voraussetzung ist, dass vorgesehene Mischgebiet am Beimoorweg planerisch abzusichern. Über den vorgesehenen Kreisverkehr können zukünftig gewerbliche Verkehre von und nach Bargteheide (BAB – Anschlussstelle) gelenkt werden, ohne den Beimoorweg zwischen Kurt-Fischer-Straße / Kornkamp und Ortseingang weiter zu belasten. Mit dieser Maßnahme wird daher sichergestellt, dass sich die Verkehre am Beimoorweg nicht erhöhen werden. Um diese Abweichungen vom bisherigen FNP planungsrechtlich zu korrigieren, wird parallel zum Verfahren für den B-Plan Nr. 88 eine entsprechende weitere Änderung des Flächennutzungsplans (38. Änderung) durchgeführt.

Stadteingangssituation

Darüber hinaus wird am Ortseingangsbereich ein weiteres gewerbliches Grundstück in die Bauleitplanungen aufgenommen (bisher Fläche für die Landwirtschaft), um hier die Möglichkeit einer baulichen Akzentuierung des Stadteingangs bzw. des Eingangs zum Gewerbegebiet umsetzen zu können.



Planzeichnung 38. Änderung des FNP Entwurf

Insgesamt wird somit sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 88 komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten.

Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

4. städtebauliches Konzept

4.1 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor – Süd

Städtebauliches Konzept Gewerbegebiet Beimoor-Süd

Zielsetzung

Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Erschließungsstrukturen und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes Beimoor – Süd zu erhalten, wurde im Jahr 2000 ein interner Wettbewerb durchgeführt. Die Preisträger, deren Wettbewerbsentwurf bis heute Basis der Bearbeitung ist, sieht folgendes Grundkonzept vor, das auch kommunalpolitisch als Zielsetzung beschlossen wurde:

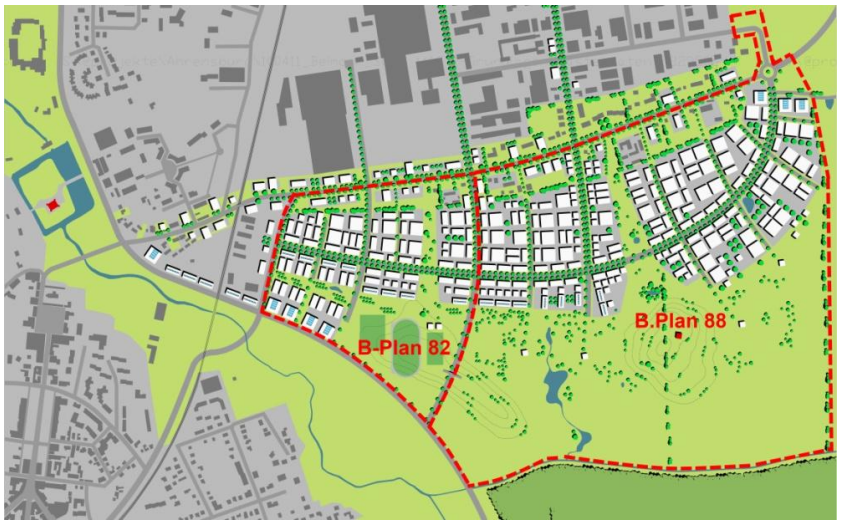
Städtebauliche Ziele für Beimoor-Süd

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, aufgelockertes Gewerbe am südlichen Siedlungsrand; verdichtetes Gewerbe in den zentralen Lagen an der Ost-West-Hauptstraße
- Berücksichtigung und Sicherung des Aue-Bereichs sowie des Bereichs des Gölmbachs als wichtiges Freiraumelement Ahrensburgs

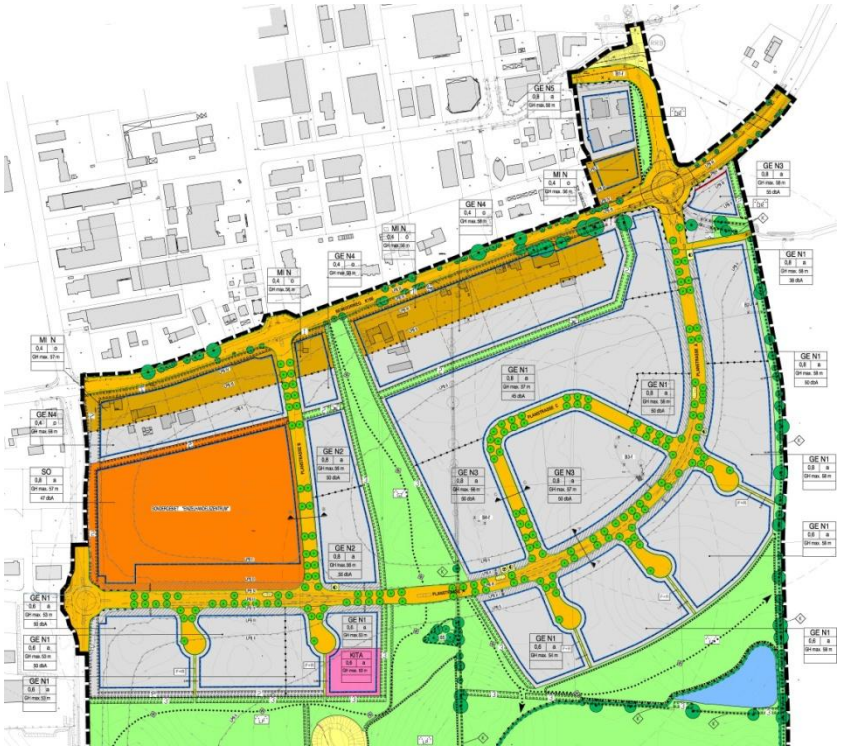
Mit Beginn der Planungen wurde festgelegt, dass diese Größenordnung einer gewerblichen Entwicklung in mehreren bauleitplanerischen und nachfolgend baulichen Abschnitten erfolgen soll. Ein weiterer Grund für die Entwicklung in zwei Abschnitten (ursprünglich waren drei Entwicklungsabschnitte vorgesehen – die B-Pläne Nr. 88a und Nr. 88b wurden jedoch zusammengelegt) war und sind die unterschiedlichen Grundstücksbesitzverhältnisse, der Umgang mit der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich Beimoor – Süd sowie Fragen einer zentralen Entwässerung.

Entwicklung in zwei Abschnitten



Stufenweise Entwicklung durch zwei Bebauungspläne (B-Pläne Nr. 82 und 88)

4.2 Nutzungskonzept



Übersicht Baugebiete

Gewerbegebiete

Zentrales Nutzungsziel ist die Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebieten) südlich des Beimoorwegs in sinnvoller Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Nord. Insgesamt sind nach aktueller Planung 28,3 ha Gewerbegebietsflächen südlich des Beimoorweges vorgesehen (inklusive 3,6 ha Gewerbegebiet, das funktional dem Mischgebiet am Beimoorweg zugeordnet wird).

Mischgebiet am Beimoorweg

Dies soll jedoch nicht im direkten räumlichen Anschluss an den Beimoorweg realisiert werden. Der „historische" Bereich am Beimoorweg ist hier tlw. durch einzelne gründerzeitliche Wohngebäude sowie durch landwirtschaftliche Hofstrukturen geprägt. Nördlich des Beimoorwegs (außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 88) finden sich darüber hinaus (in Teilen auch verdichtete) Wohnformen aus den letzten Jahrzehnten. Diese gesonderte „Zwischenzone" (gelegen zwischen dem Gewerbegeiet Nord und dem zukünftigen Gewerbegeiet Beimoor – Süd) soll in seiner gemischten und kleinteiligeren Nutzungsstruktur gesichert werden – hier wird entsprechend ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen um Wohnen und Arbeiten planungsrechtlich zu ermöglichen und weiterzuentwickeln. Die ausgewiesene Mischgebietszone südlich des Beimoorweges umfasst ca. 3,8 ha, die Flächengröße des „angehängten" Gewerbegebietes beträgt 3,6 ha.

Sonstiges Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe - Fachmarktzentrum"

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2013 wird die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Fachmarktzentrums aus dem Gewerbegebiet Nord Bestandteil der Planungsinhalte des B-Plans Nr. 88. Umgesiedelt werden sollen drei Einzelhandelsbetriebe sowie eine Tankstelle mit Waschstraße, neu angesiedelt wird ein Heimtextilien- und Möbelfachmarkt. Der ca. 5,9 ha große vorgesehene SO – Bereich „Einzelhandelszentrum" befindet sich erschließungstechnisch günstig gelegen nördlich der Planstraße A direkt am Kornkamp – Süd.

Grobkonzept für das Fachmarktzentrum

„Verträglichkeit“ der Einzelhandelsnutzung

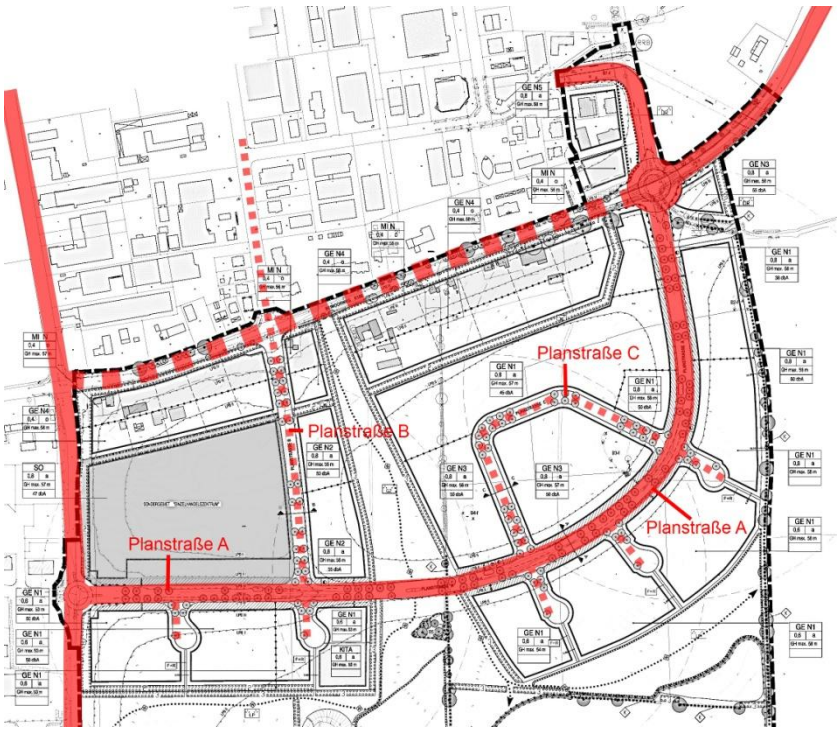
Die Verlagerung folgt der Empfehlung einer gutachterlichen Verträglichkeitsprüfung durch das Büro CIMA, der zufolge die Verlagerung und Erweiterung des im Gewerbegebiet Nord bestehenden Fachmarktzentrums zu einer Stärkung der Handelszentralität der Stadt führt und damit einem Bedeutungsverlust der Stadt im Hinblick auf ihre Funktion als Mittelzentrum entgegen wirkt.

„Alt“ – Standort ohne zentrenrelevanten Einzelhandel

Allerdings werden im Gutachten auch kritische Aspekte aufgezeigt, die im Zuge der Bauleitplanung zu beachten sind. Dies betrifft die Forderung, dass bei einer Verlagerung des Fachmarktzentrums eine fortwährende Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Altstandort ausgeschlossen werden muss. Dies wird im Zuge Bauleitplanung sichergestellt. Zur weiteren Absicherung des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wird daher zeitgleich die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 durchgeführt, ebenso wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger vorbereitet.

4.3 Erschließungskonzept

Übersicht Erschließungssystem



Straßensystem

Die Haupterschließung des neuen Gewerbegebietes östlich des Kornkamps - Süd übernimmt eine in Ost-West-Richtung verlaufende Querspange - Planstraße A, die im Westen an den hier von Nord nach Süd verlaufenden Kornkamp - Süd und im Nordosten an den Beimoorweg anbindet. Im westlichen Bereich der Querspange - Planstraße A zweigt in nördlicher Richtung eine Erschließungsstraße (Planstraße B) mit Anbindung über den Beimoorweg an die Kurt – Fischer – Straße (Gewerbegebiet Nord) ab. Über die Querspange - Planstraße A erfolgt eine Feinerschließung der südlichen Bauquartiere des Gebietes über Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten bzw.

über eine Ringerschließung (Planstraße C) um die Tiefe der Bauflächen nördlich der Planstraße A im östlichen Geltungsbereich andienen zu können. Die Querspange - Planstraße A als „Hauptschlagader“ des neuen Gewerbegebietes wird entsprechend als „Hauptstraße“ stadträumlich wirksam ausgestaltet werden.

Kreisverkehr am östlichen Ortseingang

Die Anbindungen der Querspange - Planstraße A an den Beimoorweg sowie an den Kornkamp – Süd erfolgen hier durch zwei neu vorgesehene Kreisverkehre. An dem „Beimoorweg“ - Kreisverkehr bindet auch die neue verkehrliche Anbindung an die Straße „An der Strusbek“ an, um hier das Gewerbegebiet Nord erstmals verkehrlich erreichen oder verlassen zu können. Dieser verkehrliche Lückenschluss zwischen Beimoorweg und der Straße An der Strusbek ist Voraussetzung für eine Entlastung bzw. Nicht – Mehrbelastung der Straße Beimoorweg. Dies ist notwendig, um die Zulässigkeit von bestehenden und auch zukünftigen Wohnnutzungen in den Mischgebieten beiderseits der Straße Beimoorweg nicht zu gefährden.

Leichte Orientierung

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 Süden zu den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der angrenzenden öffentlichen (und öffentlich nutzbaren) Grünflächen werden die Aufenthaltsqualitäten im Plangebiet merkbar erhöhen.

4.4 Grün- und Freiflächenkonzept

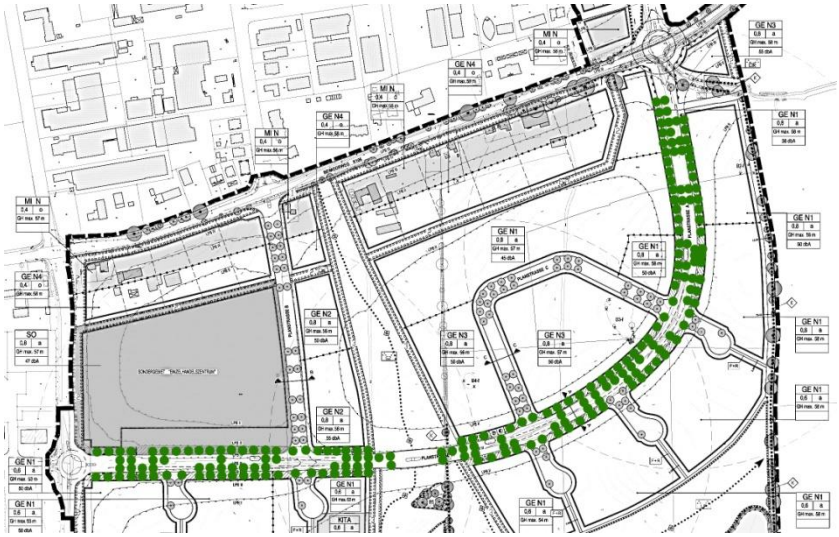
Ausweisung einer großflächigen öff. Grünfläche

Zentrales Element des übergeordneten Grünkonzepts ist die Ausweisung eines Nord – Süd verlaufenden „Grünkeils“ als „gebietsgliederndes“ räumliches Element mit Aufenthaltsfunktion und –qualitäten, der über die Querspange - Planstraße A hinweg, die Freiraumverknüpfung von Süden bis zum Beimoorweg herstellt. Südlich der gewerblichen Bauflächen soll in unterschiedlicher Größenentwicklung ebenfalls öffentliche Grünflächen (Landschaftspark) mit Aufenthaltsfunktion im Sinne von Freizeitgestaltung ausgewiesen werden.

Planausschnitt: „Grünkeil“

Großes Augenmerk wird auf die Bepflanzung des Straßenraums der Querspange - Planstraße A mit Straßenbäumen (Allee – Charakter) gelegt. Dieser zentrale öffentliche Raum wird durch eine vierreihige Baumallee (unter Berücksichtigung von Parkplätzen) tlw. auf öffentlichem Grund, tlw. auf Privatgrund hochwertig ausgestaltet werden.

Ausgestaltung der öffentlichen Straßenräume



Neben der Gestaltung der öffentlichen Räume werden ebenfalls Eingrünungen der privaten Grundstücke (tlw. auf öffentlichen Grünflächen) im hohen Maß im Bebauungsplan verankert. Dies soll die jeweiligen Übergänge zu benachbarten Bereichen gestalterisch aufwerten und harmonisieren und innerhalb der gewerblichen Bereiche ein "grünes" stadträumliches Gesamterscheinungsbild gewährleisten.

Grüngestaltung der privaten Grundstücke

Nördlich des Gölmbachs werden großflächige naturnahe (öffentliche) Grünflächen ausgewiesen, die einerseits die „Biotop" - Landschaft des Bachverlaufs schützen und andererseits tlw. für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Naturnahe Grünflächen nördlich des Gölmbachs

5. Örtliche und überörtliche verkehrliche Aspekte

5.1 Vorbemerkung zu den verkehrlichen Untersuchungen

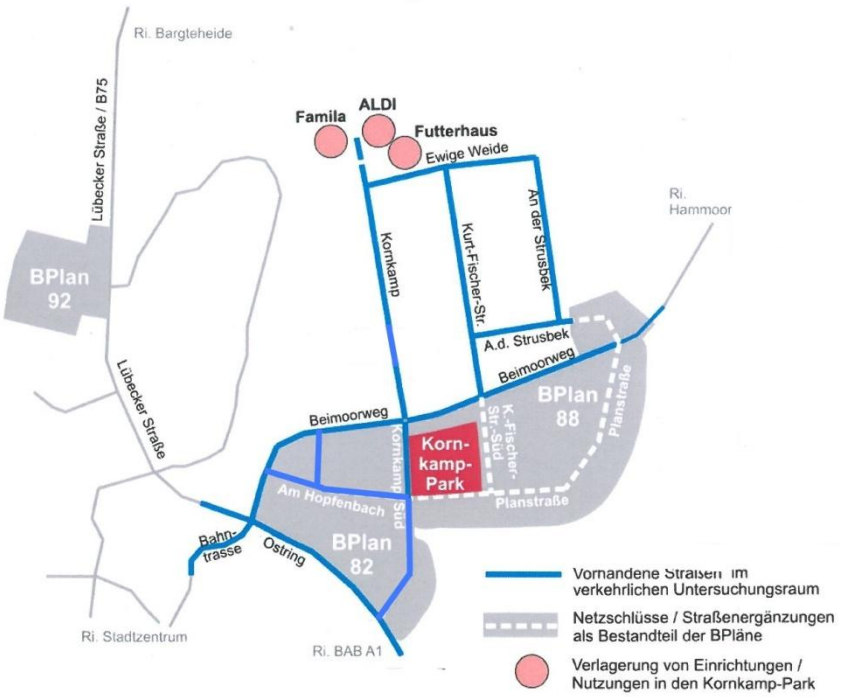
Fachgutachten des Büros urbanus

Zur Klärung und Darstellung der zukünftigen Verkehrsstruktur sowie der zukünftigen verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßensystem im unten dargestellten Untersuchungsbereich wurde von der Stadt ein entsprechendes Fachgutachten in Auftrag gegeben (Büro urbanus, - verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg, Dezember 2014).

Verkehrliche Bewertung der Gesamtentwicklung Beimoor - Süd

Neben der gesonderten Betrachtung der Auswirkungen der Umsiedlung des Fachmarktzentrums (mit zusätzlichen Verkaufsflächen für einen Heimtextilien- und Möbelfachmarkt) aus dem Gewerbegebiet Nord in den Bereich des B-Planes Nr. 88, beurteilt das Gutachten letztendlich auch die abschließende bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd mit seinen gesamtverkehrlichen Auswirkungen.

Untersuchungsbereich



Vorgehensweise

Hierzu vergleicht und bewertet der Fachgutachter verschiedene Prognose – Planfälle, u.a. eine Entwicklungsvariante, die davon ausgeht, dass das Einzelhandelszentrum baulich nicht umgesetzt wird, sowie zwei weitere Prognose – Planfälle unter Berücksichtigung der baulichen Umsetzung des Einzelhandelszentrums . Auf eine weitere Vertiefung der Variante ohne bauliche Umsetzung des Einzelhandelszentrums (dem sogenannten Prognose – OHNEFALL), wird hier, im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes, verzichtet, da aufgrund kommunalpolitischer Beschlusslagen davon ausgegangen werden muss, dass das Einzel-

handelszentrum auf jeden Fall baulich umgesetzt werden soll.

Daher sind hier die zwei Prognose - Planfälle von Bedeutung, die das Fachmarktzentrum mit seinen verkehrlichen Auswirkungen grundsätzlich berücksichtigen:

Verschieden Planfälle

1. der Prognose - MITFALL 1 berücksichtigt:
   - wohnbauliche Entwicklung „Erlenhof“
   - Umsetzung des Fachmarktzentrums
   - gewerbliche Entwicklung der B-Planbereiche Nr. 82 und Nr. 88
   - Netzschluss „Ander Strusbek“
   - ohne bauliche Umsetzung der Nordtangente

2. der Prognose – MITFALL 2 berücksichtigt:
   - wohnbauliche Entwicklung „Erlenhof“
   - Umsetzung des Fachmarktzentrums
   - gewerbliche Entwicklung der B-Planbereiche Nr. 82 und Nr. 88
   - Netzschluss „Ander Strusbek“
   - mit baulicher Umsetzung der Nordtangente

5.2 Exkurs: Auswirkungen des „Kornkamp – Süd“

Kornkamp-Süd

Die bereits gebaute Entlastungsstraße Kornkamp Süd (verlängerter Kornkamp) liegt am westlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 88. Sie stellt in südlicher Verlängerung des Kornkamps eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Beimoorweg und dem Ostring dar. Der Kornkamp – Süd wirkt sich verkehrlich wie folgt aus:

Entlastung des Beimoorwegs und des Beimoorknotens

Er 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 B 75 in südlicher und nördlicher Richtung, der Stadt Ahrensburg und der BAB 1- Anschlussstelle Ahrensburg andererseits aufnehmen. Nach dem Bau dieser Straße wird der Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord und der Autobahn nun über diese abgewickelt. Dadurch wird die verkehrliche Anbindung des größten und bedeutendsten Gewerbegebietes im Kreis Stormarn signifikant verbessert.

Querspange - Planstraße A im GE Beimoor - Süd

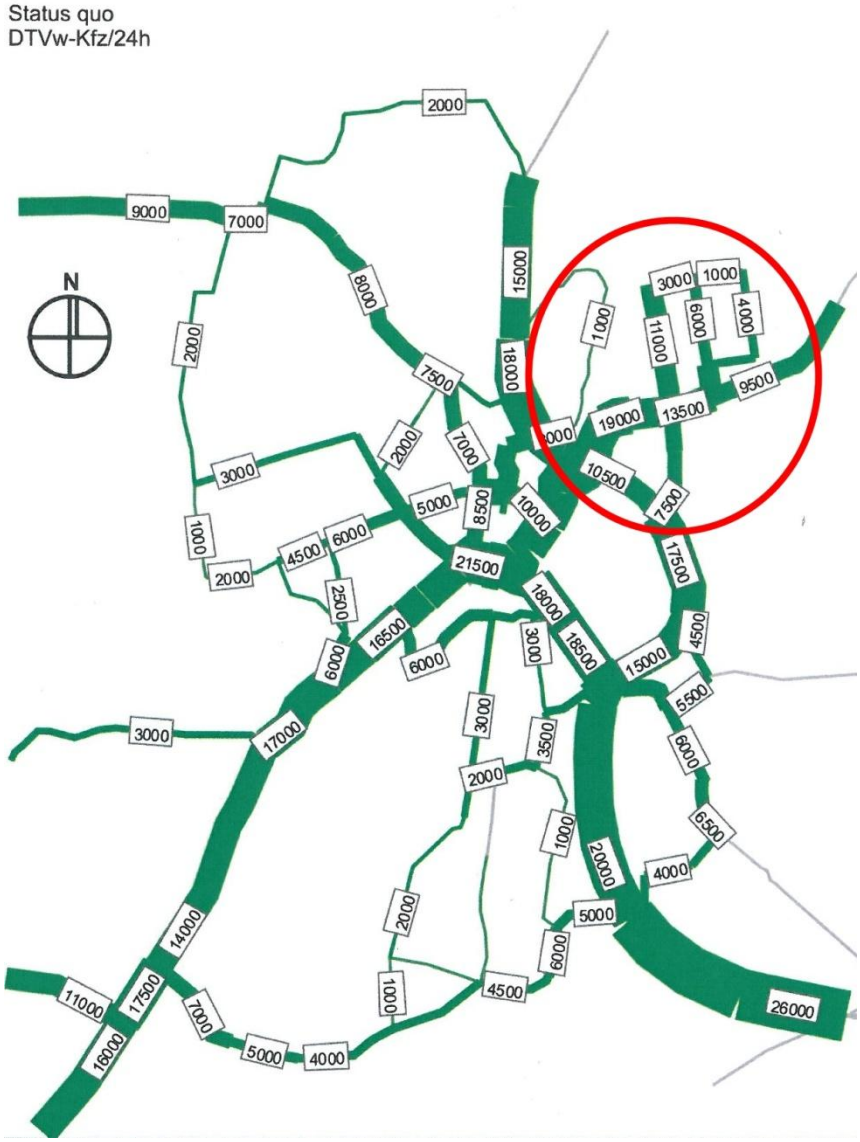
Gleichzeitig wird die zentrale verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes Beimoor-Süd, das sich westlich (B-Plan Nr. 82) und östlich (B-Plan Nr. 88) des Kornkamps - Süd erstreckt, über diese neue Entlastungsstraße sichergestellt. Die Hauptstraßen beider Bereiche treffen sich am Kornkamp-Süd. Es entsteht so eine in Ost-West-Richtung verlaufende, zentral gelegene Querspange - Planstraße A, die eine zusätzliche Belastung des Beimoorweges durch die neuen Gewerbeflächen vermeidet und diesen in Form einer Alternativroute entlastet.

Die Anbindung des Gewerbegebiets des Bereichs des B-Plans Nr. 88 wird über den Kornkamp-Süd sowie über die o.g. Querspange - Planstraße A erfolgen, die als Erschließungsstraße vom Kornkamp-Süd zum geplanten Kreisverkehr im nordöstlichen Planbereich mit dem zusätzlichen Netzschluss „An der Strusbek - Beimoorweg" führt. Damit wird aus dem derzeit 3-armigen Knotenpunkt Kornkamp-Süd / Am Hopfenbach ein 4-armiger Knotenpunkt), der voraussichtlich als Kreisverkehr gestaltet wird.

Knotenpunktausbau

5.3 Verkehrliche Auswirkungen

5.3.1 Bestandssituation – Status Quo



Durchschnittliche werktägliche Kfz – Belegung im Bestand
(rote Kreismarkierung = Gewerbegebiet Beimoor – Süd)
Stand. August 2013

Betroffene Straßen

Im Nachfolgenden werden hier insbesondere die direkt betroffenen „internen und externen“ Straßen und Knotenpunkte, insbesondere:

- Kornkamp
- Kornkamp – Süd
- Beimoorweg
- Ostring
- Bereich Beimoorknoten

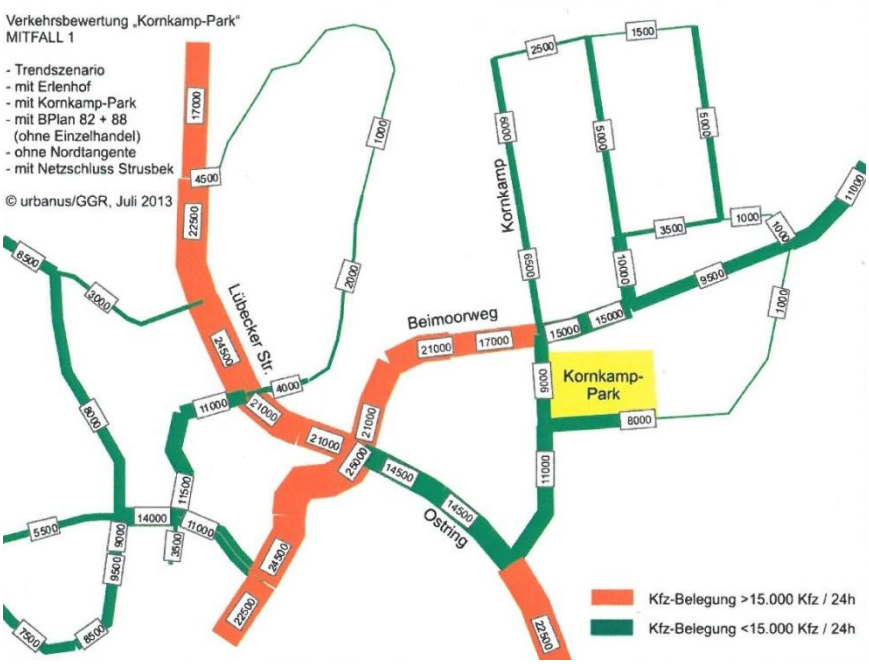
betrachtet und bewertet.

Grundsätzliche Auswirkungen

Im Grundsatz wird sich das Verkehrsaufkommen im und am Plangebiet durch die bauliche Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und Sondergebietsflächen erhöhen. Jedoch werden durch die unten dargestellten Auswirkungen bestimmte Straßenzüge oder Teilbereiche von Straßenzügen unterschiedlich belastet (teilweise nicht mehr belastet als im Status Quo - und je nach Prognose – Fall teilweise auch weniger belastet).

5.3.2 Verkehrsbild – Vergleich Status Quo / Prognose MITFALL 1

Verkehrsbewertung MITFALL 1



Auswirkungen auf das Straßennetz

Im Prognose-MITFALL 1 wird sich die Verkehrssituation im Hauptverkehrsstraßennetz gegenüber dem Status Quo verschlechtern. Es ergibt sich eine Belegung der B75 im Zulauf des Beimoorknotens von etwa 21.000 Kfz/24h und zwischen Am Weinberg und Gartenholz von bis zu 24.500 Kfz/24h.

Eine Teilentlastung von ca. 2.000 Kfz/24h ergibt sich dagegen auf dem Teilabschnitt des Beimoorwegs westlich Kornkamp – zum Beimoorknoten hin erhöht sich hier die Verkehrsbelegung jedoch wiederum 2.000 Kfz/24h.

Eine deutliche Entlastung von bis zu 5.000 Kfz/Tag ergibt sich für den Kornkamp vor allem durch die Verlagerung der verkehrsintensiven Nutzungen der umgesiedelten Einzelhandelseinrichtungen. Diese verringerte Verkehrsbelegung des Kornkamps kommt dann auch dem mittelfristig vorgesehenen Bau der Nordtangente entgegen, die hier am nördlichen Kornkamp anschließen muss und dann im gesamten Verlauf des Kornkamps auch ausreichende Leistungsreserven hat.

Der Beimoorweg östlich Kornkamp wird hier weitgehend nicht mehr belastet - dies ist vornehmlich begründet durch den Netzschluss „An der Strusbek" sowie der Umsetzung des Anschlusses der Planstraße A im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 an den Beimoorweg.

Der Verkehr des Kornkamps - Süd (nunmehr auch als zentrale Erschließung für das Fachmarktzentrum) wird sich in seinem südlichen Abschnitt um 3.500 KFZ/24h auf insgesamt 11.000 KFZ/24h, und in seinem nördlichen Abschnitt um 1.500 KFZ/24h (auf insgesamt 9.000 KFZ/24h) erhöhen. Diese Verkehrsbelastung des Kornkamps – Süd als Entlastungsstraße ist unkritisch.

Der Ostring wird südlich des Knotenpunktes Kornkamp Süd um weitere 2.250 KFZ/24h belastet – auf nunmehr gesamt 22.500 KFZ/24h in diesem Bereich.

Beurteilung

Insgesamt sind dies moderate Erhöhungen der Verkehrsbewegungen, die die Funktionsfähigkeit der internen Erschließung der Gewerbegebiete nicht einschränken. Kritisch zu sehen ist die Erhöhung der Verkehrsbewegungen insbesondere am Beimoorknoten und im Verlauf der Lübecker Straße und des Ostrings. Positiv ist die Situation des Beimoorweges (östlich Kornkamp) zu sehen, da sich hier die Verkehrsmengen nicht erhöhen, tlw. sogar zurückgehen – dies ist Voraussetzung um an der Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Bereich festhalten zu können.

5.3.3 Verkehrsbild – Vergleich Status Quo / Prognose MITFALL 2

Verkehrsbewertung MITFALL 2

Auswirkungen auf das Straßennetz

Im Prognose-MITFALL 2 wird sich die Verkehrssituation in weiten Teilen des Hauptverkehrsstraßennetzes gegenüber dem MITFALL 1 (und auch gegenüber dem Status – Quo) nennenswert verbessern. Vor allem durch die Verlagerung der Zielverkehre ins GE Nord und von Durchgangsverkehren ergibt sich für die B75 eine deutliche Entlastung, im Zulauf des Beimoorknotens auf etwa 16.500 Kfz/24h und zwischen Am Weinberg und Gartenholz auf bis zu 16.500 Kfz/24h.

Eine Entlastung von bis zu 3.000 Kfz/24h bis 6.500 KFZ/24h ergibt sich zudem auf dem Beimoorweg zwischen Kornkamp und Beimoorknoten.

Die Entlastung des Kornkamps fällt im MITFALL 2 deutlich geringer als im MITFALL 1 aus, da die verlagerten Verkehre der Einzelhandelseinrichtungen durch die Verlagerung der Ziel- und Durchgangsverkehre aufgrund der Nordtangente zum Teil kompensiert werden.

Für den Straßenzug Kornkamp Süd führt diese Verlagerung zusammen mit den Neuverkehren zu einem Anstieg der KFZ – Belegung (ca. 5.000 KFZ/24h mehr). Für den Kornkamp werden tägliche Verkehrsbelegungen zwischen 7.500 und 9.500 Kfz und für den Kornkamp – Süd Verkehrsbelegungen zwischen 12.000 und 12.500

Kfz/24h erwartet.

Die Belastung des Beimoorwegs östlich Kornkamp wird sich verringern (von 13.500 KFZ/24h) im Knotenpunktbereich Kornkamp / Beimoorweg auf 12.500 KFZ/24h und im weiteren östlichen Verlauf des Beimoorwegs (im Bereich des vorgesehene Mischgebiets) von 9.500 KFZ/24h auf 8.500 KFZ/24h – dies ist auch hier vornehmlich begründet durch den Netzschluss „An der Strusbek" sowie der Umsetzung und Anschluss der Planstraße A im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 an den Beimoorweg.

Im Vergleich zum MITFALL 1 würden die Auswirkungen auf den Ostring südlich des Knotenpunktes Kornkamp Süd unverändert bleiben. Dieser wird hier um weitere 2.250 KFZ/24h belastet – auf nunmehr gesamt 22.500 KFZ/24h in diesem Bereich.

Beurteilung

Durch den Bau der Nordtangente wird ein Ringschluss zwischen der Lübecker Straße und dem Ostring (im Sinne einer Ortskernumgehungsstraße) hergestellt werden können, der die bisherige stark frequentierte Verbindung (B 75, Beimoorknoten) vorbei am Wohngebiet Gartenholz und dem Schloss deutlich entlasten würde.

5.4 Fazit

Nordtangente

Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich des B-Plans Nr. 88 werden Neuverkehre erzeugt, die in das vorhandene Straßennetz eingespeist werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt sich mit den vorgesehenen Straßennetzergänzungen im Bereich der B-Plan-Gebiete und dem Bau der Nordtangente ohne negative Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Ahrensburger Straßennetz sowie im Umfeld des Gewerbegebietes Nord realisieren. Die umgebenden Straßen weisen mit dem Bau der Nordtangente noch Reserven in der Leistungsfähigkeit auf, die eine Aufnahme der prognostizierten Neuverkehre ermöglichen.

Vorgezogene Einzelmaßnahmen

Bevor diese überörtliche Straßenbaumaßnahme im Sinne einer Ortskernumgehungsstraße zeitlich „greifen" kann, sind daher weitere einzelne Optimierungen der Verkehrssteuerung (Verkehrsrechner, verkehrsabhängige Schaltung der Lichtsignalanlagen, weiterer Ausbau etc.) durchzuführen, die das Risiko von Stauerscheinungen und einer temporär labilen Verkehrssituation (bis zum Bau und Nutzung der Nordtangente) mindern können. Hiervon betroffen sind insbesondere folgende Knotenpunkte:

- Anbindung des Kornkamp-Parks an den Kornkamp Süd mit zusätzlicher LSA,
- Knoten Kornkamp Süd / Ostring und Kornkamp Süd / Beimoorweg,
- Knoten Ostring / Beimoorweg und
- Knoten B75 / Am Weinberg

Ostring

Die Verkehrsbelastung des Ostrings beläuft sich im Bereich des Knotenpunktes Kornkamp – Süd auf 22.500 KFZ/24h und ist damit aufgrund der baulichen Entwicklung des Gewerbegebiets Beimoor –

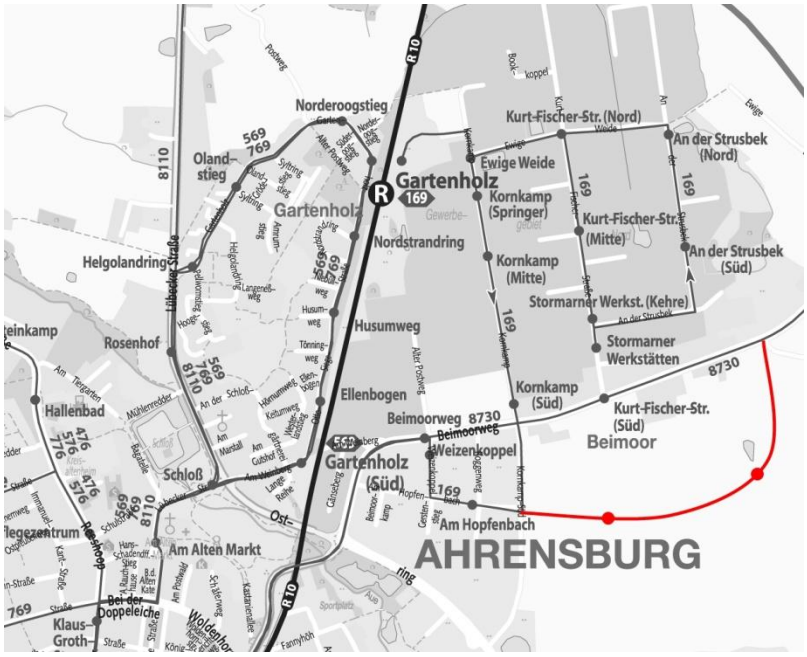
Süd um 2.500 KFZ/24h höher als die momentanen Bestandswerte. Bis zur BAB – Anschlussstelle Ahrensburg erhöht sich die KFZ – Belegung auf mehr als 26.000 KFZ/24h.

5.5 ÖPNV

ÖPNV

Aufgrund der bisher baulich umgesetzten verkehrlich – erschließungstechnischen Anlagen konnte bereits sichergestellt werden, dass der ÖPNV das Plangebiet des B-Plans Nr. 82 bedient. So wurden zwei Bus – Haltestellen in der Straße „Am Hopfenbach“ sowie „Weizenkoppel“ eingerichtet und werden durch den VHH – Busbetrieb (Linie 169) bedient.

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 sind zwei weitere Haltestellen für die Linie 169 vorgesehen (im Bereich der Querspange – Planstraße A).



Ausschnitt: Ahrensburger Liniennetz Stadt- und Regionalverkehr (2012)

6. Lärmaspekte

6.1 Planungsgrundsätze

Im Rahmen der Bauleitplanung muss eine Beurteilung aus städtebaulicher Sicht, insbesondere Nutzungskonflikte durch Verkehrslärm, durchgeführt werden (§ 1 (6), Ziffern 1 und 7 BauGB in Verbindung mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1.

DIN 18005
Verkehrslärm

Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Bezüglich des Gewerbelärms sind dies die Bestimmungen der TA Lärm. Für Gewerbelärm stellen die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (Immissionsrichtwerte) den strengeren Maßstab dar. Sofern diese eingehalten sind, sind auch die Orientierungswerte eingehalten.

TA Lärm
Gewerbelärm

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (zu Gewerbelärm) ist zwingend. Dagegen gibt es beim Verkehrslärm größere Spielräume. Z.B. sind hier grundsätzlich auch Schutzmaßnahmen an den Gebäudehüllen (passiver Schallschutz) möglich.

6.2 Beurteilungen und Ergebnisse

6.2.1 Gewerbegebiete

Ohne Beschränkungen der neuen Gewerbeflächen wären die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur tags eingehalten. Insbesondere im geplanten MI-Gebiet aber auch im Bereich der sonstigen Nachbarschaft könnten sich nachts deutliche Überschreitungen ergeben. Die nächtlichen Emissionen der Gewerbeflächen werden deshalb so kontingentiert, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den geplanten MI-Gebieten sowie auch in der Nachbarschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches überall eingehalten werden.

Kontingentierung der nächtlichen Emissionen

6.2.2 Sondergebiet Einzelhandelszentrum

Für das Sondergebiet Einzelhandelszentrum ist eine Beschränkung des nächtlichen Lärmemissionskontingentes auf LEK = 47 dB(A) erforderlich.

Kontingentierung der nächtlichen Emissionen

Die Verträglichkeitsprüfung für das geplante Einzelhandelszentrum ergibt, dass tags die lärmtechnischen Anforderungen auch ohne Lärmschutzmaßnahmen eingehalten sind. Da ein Fachmarktzentrum grundsätzlich auch ohne Nachtbetrieb funktionsfähig ist, sind etwaige Lärmschutzmaßnahmen nicht zwingend notwendig.

Lärmschutz tags nicht notwendig

Um ggf. nächtliche Anlieferungen an den vorgesehenen Rampen des famila - Markt zumindest für kleine LKW (geringe Lademenge aber mit Kühlaggregat) an offenen Außenrampen zuzulassen, wäre Richtung MI-Gebiet am Beimoorweg ein LS-Wall oder LS-Wand mit einer Höhe von mindestens 7,5 m erforderlich. Durch Verzicht auf dieselbetriebene Kühlaggregate, Torrandabdichtungen oder

Nachtanlieferungen

Einhausung der Laderampen könnte der Spielraum erweitert werden.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen im GE/N2

Um Nachtanlieferungen im SO-Gebiet nicht zu gefährden, werden ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen auf den östlich benachbarten Gewerbegebieten (GE/N2 zwischen Planstraße B und Grünzug) ausgeschlossen.

6.2.3 Mischgebiet mit zulässiger Wohnnutzung

Verkehrslärm und Gewerbelärm

Die geplanten MI-Gebiete werden von Norden her mit Verkehrslärm und von Süden her mit Gewerbelärm belastet. Zu den Gewerbeflächen ist ein Schutzabstand für Wohngebäude vorgesehen.

Änderungen beim ehemaligen zonierten Mischgebiet

Ursprünglich war vorgesehen, den gesamten Bereich nördlich des Sondergebietes als zoniertes Mischgebiet auszuweisen, wobei im südlichen Bereich des Mischgebietes Wohnnutzungen ausgeschlossen wurden. Für die Entwurfsfassung wurde die Baugebietszonierung geändert – der ehemalige südliche Bereich des Mischgebietes wird nunmehr als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die grundsätzlichen Aussagen und Ergebnisse des Lärmgutachtens bleiben davon jedoch unberührt.

TA Lärm wird eingehalten

Die Emissionskontingente LEK der SO- und GE-Flächen des B-Plans 88 sind an diese Südgrenze angepasst, d.h. die Dimensionierung der Emissionskontingente erfolgt derart, dass dort sowie auch in der Nachbarschaft die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden.

Verkehrslärm

Aufgrund der relativ hohen Verkehrslärmimmissionen sollten möglichst größere Schutzabstände zum Beimoorweg angestrebt werden. Nördlich der 60 dB(A) Nachtisophone, welche den Schwellwert der Gesundheitsgefährdung darstellt, ist eine Ausweisung von Wohnnutzungen nicht möglich. Um hier insbesondere die bestehenden baulichen Anlagen mit Wohnnutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen, wurde die nördliche Baugrenze in Teilen entsprechend der 60 dB(A) Nachtisophonenlinie festgesetzt.

Möglicher Lärmschutzwall bzw. -wand

Eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall zwischen MI - GE/N4 und den zentral gelegenen Gewerbegebieten kann die nächtliche Nutzbarkeit angrenzender GE-Flächen erhöhen. Auf weiter entfernte Flächen hat ein solches LS-Bauwerk wenig oder kaum Wirkung. Von daher wird empfohlen, eine Errichtung einer bis zu 7,5 m hohen LS-Wand (oder LS-Wall) nicht zwingend festzusetzen.

6.2.4 Verkehrslärm im Bestand

Verkehrsberuhigende Maßnahmen

Der Verkehrslärm überschreitet in Teilbereichen (insbesondere am Beimoorweg) die Orientierungswerte der DIN 18005/1/1. Teilweise sind auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung werden jedoch nirgends überschritten. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen im

Bestand sollte geprüft werden, ob für den Beimoorweg Lärmschutzmaßnahmen möglich sind. In Frage kommen z.B. verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsbegrenzungen, LKW-Verbot, LKW-Nachtfahrverbot) und/oder Austausch des Belages gegen „Flüsterasphalt" (diese Maßnahmen können jedoch nicht durch Festlegung in den Bauleitplanungen geregelt werden). Aktive Lärmschutzmaßnahmen können im Weiteren hier nicht empfohlen werden bzw. aufgrund der Lage der baulichen Anlagen und Grundstückszufahrten nicht sinnvoll umgesetzt werden.

Sonstige neue Straßen sind unkritisch

Der Bau der neu geplanten Straßen (Planstr. A und B, An der Strusbek und Kreisverkehr) verursacht keine Betroffenheiten im Sinne der 16. BImSchV.

Keine sonstigen Lärmkonflikte im internen Bereich

Der B-Plan 88 führt grundsätzlich zu Mehrverkehr im Straßennetz. Pegelzunahmen entlang der Bestandsstraßen liegen jedoch unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind damit unerheblich. Nennenswerte Zunahmen im Bestand ergeben sich lediglich entlang der Verbindungsstraße zur Straße An der Strusbek, die GE-Orientierungswerte sind hier jedoch eingehalten.

Keine sonstigen Lärmkonflikte im überörtlichen Bereich

Auf entfernteren Straßenabschnitten (Beimoorweg außerorts sowie Ostring in den Bereichen Eilshorst sowie westlich vom Beimoorweg) ergeben sich nur marginale Erhöhungen des Verkehrslärms (0,2 bzw. 0,4 dB(A)) und liegen somit alleine genommen im nicht hörbaren Bereich.

7. Aspekte des Einzelhandels

7.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg

Stärkung und Schutz der Innenstadt

Die Stadt Ahrensburg verfolgt seit vielen Jahren das städtebauliche Ziel, die Ahrensburger Innenstadt auf der Basis des historischen Stadtgrundrisses 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 im Rahmen der Bauleitplanungen, insbesondere in den bestehenden Gewerbegebieten. Weitgehend sind hier Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Nutzungen nicht oder nur in geringfügigem Maß zulässig. Teilweise wurden jegliche Einzelhandelseinrichtungen (unabhängig von Sortimenten) grundsätzlich ausgeschlossen.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

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 aktuellen 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 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) in Auftrag gegeben, was in der kommunalpolitisch beschlossenen Fassung vorliegt.

7.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im GE und MI

keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt

Insoweit wird eine weitergehende Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten des B-Plans Nr. 88, mit dem Ziel, wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Ahrensburg zu vermeiden, für städtebaulich zwingend erforderlich gehalten.

Nachhaltiger Schutz der Innenstadt durch Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im GE und MI

Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt und insbesondere der Innenstadt wird daher in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten eine gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht angestrebt. 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 in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten planungsrechtlich festgesetzt.

Favorisieren der GE-Entwicklung

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 für Beimoor – Süd aus dem Jahr 2000.

Die zukünftigen gewerblichen und gemischten Bauflächen in Beimoor - Süd im Bereich des B-Plans Nr. 88 sollen den klassischen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zugeführt werden, da sonstige größere Flächenalternativen für diese gewerblichen Nutzungen in Ahrensburg nicht mehr zur Verfügung gestellt werden können.

Angestrebte Nutzungsschwerpunkte im GE und MI

7.3 Sondersituation - Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“

In den Bereich nördlich der Querspange - Planstraße A und direkt östlich des Kornkamps - Süd ist vorgesehen, verschiedene bestehende Einzelhandelsbetriebe aus dem Gewerbegebiet Nord umzusiedeln sowie einen zusätzlichen Heimtextilien- und Möbelfachmarkt- neu anzusiedeln. Der Vorhabenstandort befindet sich in nicht integrierter Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Aufgrund der angestrebten Verkaufsflächengrößen muss ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Lage des SO - Gebietes

Vom Verfasser des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EHEK) für die Gesamtstadt wurde auf Wunsch der Stadt hierzu eine umfassende Verträglichkeitsstudie erstellt. Diese wird wie folgt durch Auszüge (kursiv gesetzt) zusammengefasst:

Verträglichkeitsstudie

Ausschlaggebend für die Bewertung der Vereinbarkeit mit dem Leitsatz des Einzelhandelsausschlusses ist die Frage, inwieweit durch das Vorhaben (Verlagerung und Umsiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus dem Gewerbegebiet Nord in das Gewerbegebiet Beimoor – Süd) Potenzialflächen für gewerbliche Ansiedlungen verloren gehen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Fachmarktzentrums handelt, welches derzeit ebenfalls in einem Gewerbegebiet ansässig ist. Auch am Bestandsstandort besteht kurz- bis mittelfristig aufgrund der Defizite der verkehrlichen Anbindung Entwicklungsbedarf, welcher weitere Gewerbeflächen versiegeln würde. Am neuen Standort können darüber hinaus die Verkehrsbelastungen und Parkraumansprüche optimiert und konzentriert werden.

Positive Bündelungseffekte

Hieraus ergibt sich aber auch, dass das Vorhaben nur im Rahmen einer Verlagerung des bestehenden Fachmarktzentrums Kornkamp mit diesem Leitsatz vereinbar ist. Mit der Umsiedlung des Magnetbetriebes sowie zwei weiterer Einzelhandelsbetriebe und einem bauleitplanerischen Ausschluss von Einzelhandelsentwicklungen wäre der Altstandort im Gewerbegebiet Nord nicht mehr als Fachmarktzentrum zu klassifizieren. Der Altstandort wird somit in Folge der geplanten Verlagerungen seine Einzelhandelsfunktion verlieren. Eine gewerbliche Nachnutzung der Altflächen wäre dann auch kurzfristig möglich.

Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben ist zulässig, soweit die Altstandorte einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden

Die Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe kann insofern auch als „städtebauliches Ordnungsszenario“ gewertet werden, mit dem das bestehende Gewerbegebiet Kornkamp wieder für gewerbegebietstypische Nutzungen frei gehalten wird, während am Plan-

Städtebauliches Ordnungsszenario

standort ein zeitgemäßes Fachmarktkonzept umgesetzt werden kann.

Präzisierung der Voraussetzungen für eine Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe

Das Vorhaben ist nur in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens zu bringen, wenn es sich um eine echte Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe handelt. Es darf mit dem Vorhaben kein zusätzlicher Fachmarktstandort entstehen, da ansonsten dem planerischen Ziel der Freihaltung von Gewerbegebietsflächen und der konzentrierten Ansiedlung und Stärkung ausgewählter Fachmarktstandorte widersprochen würde.

Verbindliche Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort

Demzufolge kommt der verbindlichen Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort des Famila eine entscheidende Bedeutung zu. Ein rein bauleitplanerischer Einzelhandelsausschluss reicht jedoch nicht aus, da im Rahmen des Bestandsschutzes eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung des Altstandortes nicht ausgeschlossen werden kann. Lediglich Erweiterungen oder Abweichungen von möglichen sortimentsspezifischen Vorgaben im geltenden Bebauungsplan können gegenüber Nachfolgenutzungen abgelehnt werden, so dass fehlende Marktanpassungs- und Modernisierungsmöglichkeiten den Standort langfristig für eine Einzelhandelsnutzung abwerten. Kurzfristige Lösungen gelingen dagegen i.d.R. nur im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer.

8. Technische Planungen

8.1 Schmutzwasser

Pumpstation

Das anfallende Schmutzwasser entwässert in das vorhandene Pumpwerk (PW - Beimoor). Das zugehörige Einzugsgebiet umfasst die südlich des Beimoorweges gelegene neu zu erschließende Fläche des Bebauungsgebietes. Das Schmutzwasser wird dann im Weiteren über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage der Stadt Ahrensburg zugeführt.

8.2 Regenwasser

Ableitung in den Gölmbach

Das Regenwasser wird über ein Regenklär- und Rückhaltebecken sowie ein wechselfeuchtes Regenrückhaltebecken dem Gölmbach zugeführt. Das zugehörige Einzugsgebiet umfasst die südlich des Beimoorweges gelegene Fläche des Bebauungsgebietes mit Ausnahme bebauter Flächen (am nordwestlichen Beimoorweg), die an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Kornkamp - Süd angebunden werden. Weiterhin werden die Grundstücksflächen Beimoorweg 31 bis 35a, der davor liegende Beimoorweg sowie die südliche Hälfte des geplanten Kreisverkehrs im Beimoorweg über dieses Becken entwässert.

Ableitung in die Strusbek

Das anfallende Regenwasser des nördlichen Kreisverkehrs und des daran anschließenden östlichen Beimoorweges sowie die Verbindungsstraße zur Strusbek erhalten ein eigenes kombiniertes Regenklär- und Rückhaltebecken mit einer Ableitung in die Strusbek.

8.3 Sonstige Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Strom etc.

Die Bauflächen können grundsätzlich durch Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen werden. Hierzu zählt die Frischwasserversorgung, die Versorgung mit Gas und Strom sowie mit Telekommunikationseinrichtungen und Müllabfuhr.

Brandschutz

Der Brandschutz wird durch drei unter der Planstraße A liegenden Löschwassertanks gewährleistet.

9. Begründung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Ahrensburg ist in Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Beimoor Nord der überwiegende Teil der zu entwickelnden Bauflächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den bereits dargestellten übergeordneten Planungszielen (30. Änderung des Flächennutzungsplans) und den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung.

Unterschiedliche Nutzungsregelungen

Die festgesetzten Gewerbegebiete werden in ihren Nutzungszulässigkeiten jedoch differenziert ausgewiesen. Insbesondere sind hier die Zulässigkeiten von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen sowie Vergnügungsstätten deutlich eingeschränkt worden. Diese Nutzungen sind im Gewerbegebiet Nord nicht ausgeschlossen, somit stehen hier wie auch tlw. im Stadtgebiet genügend potenzielle Standorte für die genannten Nutzungen zur Verfügung. Wohnungen für Betriebsinhaber etc. sind im Gewerbegebiet GE/N2 ausgeschlossen, ansonsten jedoch ausnahmsweise zulässig. Dies ist begründet mit der Berücksichtigung möglicher Erfordernisse der Produktion in manchen Betrieben (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) sowie mit dem Ziel, auch Flächen für Handwerksbetriebe (Wohnungen für Betriebsinhaber) zur Verfügung zu stellen.

Schwerpunkt Gewerbe-entwicklung

Grundsätzliches Ziel dieser Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsausschlüsse ist die Sicherstellung, dass die zukünftigen Grundstücke schwerpunktmäßig den klassischen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zugeführt werden, da sonstige größere Flächenalternativen für diese gewerblichen Nutzungen in Ahrensburg kaum oder nicht mehr zur Verfügung gestellt werden können.

Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätze

Aufgrund der Absicht, hier höherwertige gewerbliche Anlagen baulich umzusetzen, sind die im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete vorgesehenen allgemein zulässigen Nutzungen Lagerhäuser und Lagerplätze grundsätzlich in allen festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen, da diese den angestrebten höherwertigen stadträumlichen Charakter sowie eine nachhaltige Betriebsflächennutzung beeinträchtigen.

Ausschluss von Tankstellen

Ebenfalls wurden Tankstellen in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen, um insbesondere vermeidbare Mehrverkehre in den internen Bereichen des Gewerbegebiets zu vermeiden.

Gewerbegebiete GE/N1, GE/N3 und GE/N5

Zulässigkeiten

Allgemein zulässig sind hier: Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe

sowie Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude. Dies soll hier den gewünschten schwerpunktmäßigen und hochwertigen Gewerbecharakter gewährleisten.

Ausnahmsweise Zulässigkeiten

Ausnahmsweise zulässig sind hier Wohnungen gemäß den Bestimmungen der BauNVO, diese sollen Handwerksbetriebe ermöglichen und besonderen Betriebsabläufen Rechnung tragen. Ebenso sind auch Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, diese können im Sinne einer Belebung zu anderen Tageszeiten und als Ergänzung der Qualität des Gewerbegebiets i.S. eines zusätzlichen Freizeitangebots für die hier Beschäftigten angesehen werden. Um ein Übermaß dieser Nutzungen zu verhindern, sind sie jedoch nur ausnahmsweise zulässig.

Nutzungsausschlüsse

Aus den bereits genannten Gründen sind hier Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Lagerhäuser und Lagerhallen, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Im Übrigen unterscheiden sich die Gewerbegebiete GE/N1, GE/N3 und GE/N5 durch unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GE/N3) und durch Übernahme von flächenbezogenen Schallleistungspegeln aus dem Bebauungsplan Nr. 65 als Nutzungseinschränkung (GE/N5).

Übersichtsplan Gewerbegebiete GE/N1 GE/N3 GE/N5

Gewerbegebiet GE/N2

Zulässigkeiten

Das ausgewiesene Gewerbegebiet GE/N2, gelegen zwischen Planstraße B und dem Nord – Süd – verlaufenden Grünzug, ist grundsätzlich bzgl. der Nutzungsausweisungen darauf ausgelegt auch „nicht“ – gewerbliche Nutzungen, neben den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben, öffentlichen Betrieben und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, aufzunehmen.

Ausnahmsweise Zulässigkeiten

Durch die Nähe des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ und dem damit verbundenen Kundenaufkommen sind im Bereich des Gewerbegebietes GE/N2 auch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Diese

Nutzungszulässigkeiten korrespondieren hier standörtlich auch mit der Ausweisung eines Kita – Standortes südlich der Planstraße A.

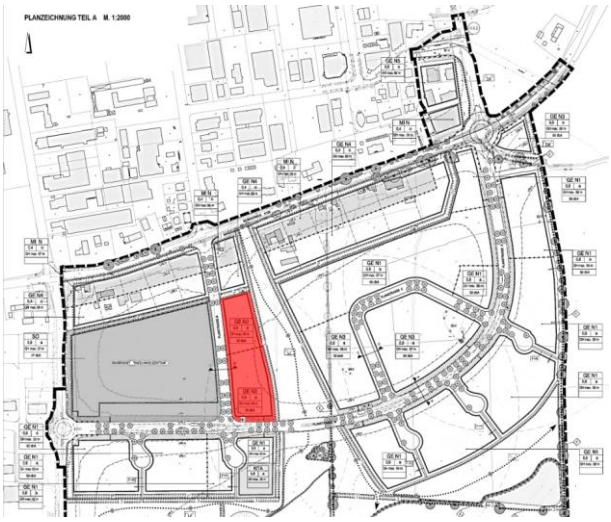
Aus vergleichbaren städtebaulichen Gründen sind hier auch Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Swinger Clubs, Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Sex- und Pornokinos und Videopeep-Shows) ausnahmsweise zulässig.

Nutzungsausschlüsse

Nicht zulässig sind hier jedoch Wohnungen für Betriebsinhaber etc., da mögliche Anlieferungszonen im benachbarten „Einzelhandelszentrum“ ein zu hohes Lärmpotenzial für diese Nutzung darstellt.

Ebenso ausgeschlossen wurden Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Begründet ist dies aufgrund städtebaulicher Überlegungen, dass insbesondere Anlagen für kirchliche (z.B. Versammlungsräume für Religionsgemeinschaften etc.) und gesundheitliche Zwecke (z.B. Altenpflegeheime etc.) ihren Standort nicht in sehr überwiegend gewerblich geprägten Bereichen finden sollten. Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da diese ggf. auch große Nutz- und Betriebsflächen benötigen, die hier im Bereich des Gewerbegebietes GE/N2 nicht zur Verfügung stehen.

Übersichtsplan GE/N2



Gewerbegebiet GE/N4

Lage zwischen MI und GE bzw. SO

Das Gewerbegebiet GE/N4 liegt standörtlich zwischen den ausgewiesenen Mischgebieten am Beimoorweg im Norden und den zentralen Bereichen von Beimoor – Süd, also dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ sowie den ausgewiesenen Gewerbegebieten im Süden.

Zulässigkeiten

Aufgrund dieser Lage übernimmt hier das Gewerbegebiet GE/N4 die Aufgabe die Mischgebiete am Beimoorweg vor den Lärmimmissionen der zentralen Gewerbegebiete im Süden bzw. des Sondergebietes abzuschirmen. Diese planungsrechtliche Zonierung bedingt jedoch auch Nutzungsbeschränkungen im Gebiet selbst,

insoweit sind hier nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind hier also nur Gewerbebetriebe, die auch in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO zulässig wären und darüber hinaus auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise Zulässigkeiten

Im Gewerbegebiet GE/N4 sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Dies soll neben der reinen gewerblichen Nutzung ergänzende und verträgliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

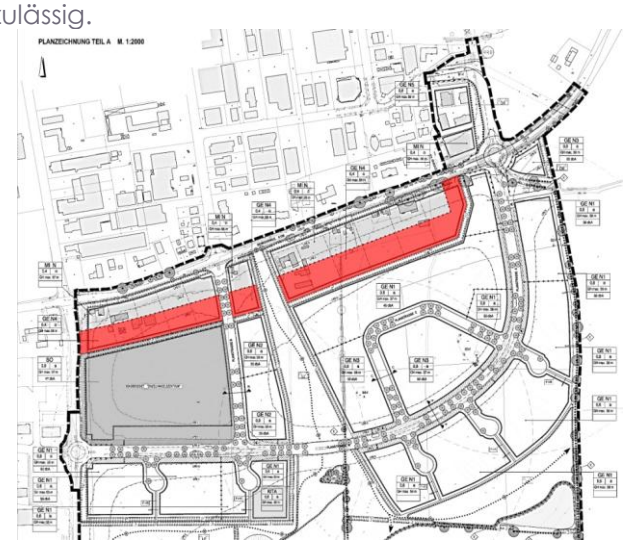
Nutzungsausschlüsse

Ausgeschlossen sind öffentliche Betriebe, , Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie ausnahmsweise zulässiges Wohnen für Betriebsinhaber etc. Begründet ist dies, da diese Nutzungen ggf. auch höhere oder hohe Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, die den Beimoorweg unverhältnismäßig verkehrlich (und damit auch immissionsmäßig) belasten würden, was hier planungsrechtlich verhindert werden soll.

„Nutzungs“ - Verknüpfung: Mischgebiet – Gewerbegebiet GE/N4

Da die Bereiche des GE/N4 funktional mit den nördlich gelegenen Mischgebieten (insbesondere auch erschließungstechnisch) zusammenhängen, kann hier auf eine zulässige Wohnnutzung verzichtet werden, da diese in den angrenzenden Mischgebieten allgemein zulässig ist. Im Übrigen sind in den Mischgebieten Anlagen für, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Übersichtsplan GE/N4



9.1.2 Mischgebiet

Bestehende gemischte Nutzung am Beimoorweg

Aufgrund der bestehenden gemischten Nutzungen am Beimoorweg (Wohnen, landwirtschaftliche Nutzungen und Kleingewerbe) soll dieser Bereich auch zukünftig in seiner strukturellen Nutzungsmischung erhalten und weiterentwickelt werden.

30. Änderung des FNP

Entsprechend wird hier ein Mischgebiet ausgewiesen – dies entspricht im Übrigen auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (30. Änderung des FNP) für dieses Gebiet. Die Mischgebietsausweisungen sind in ihrer Flächenausdehnung zwar nicht deckungsgleich, die Grundzüge der Planung sind jedoch hiervon nicht berührt.

Lärmproblematik

Da diese Mischgebietszone verschiedenen Lärmimmissionen ausgesetzt ist oder sein wird, insbesondere durch Verkehrslärm vom Beimoorweg sowie zukünftig durch Gewerbelärm vom geplanten, südlich anschließenden Gewerbe- und Sondergebiet, wurde fachgutachterlich untersucht unter welchen Voraussetzungen und Schutzvorkehrungen Wohnen zulässig sein kann. Durch die Festsetzung von max. zulässigen Lärmkontingenten in der Nachtzeit in den südlich gelegenen Baugebieten sowie durch ein deutliches Abrücken der überbaubaren Grundstücksflächen von der Fahrbahn des Beimoorweges kann die Wohnfunktion hier auch zukünftig gewährleistet werden.

Zulässigkeiten

Um eine ausgewogene und städtebaulich gewollte kleinteilige Nutzungsmischung zu gewährleisten, wurde der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO „Mischgebiete“ in seinen zentralen Zulässigkeitsregeln weitgehend übernommen. Insoweit sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

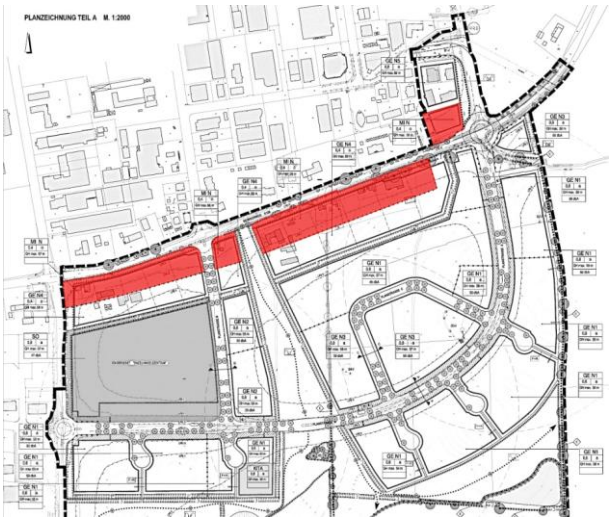
Nutzungsausschlüsse

Nicht zulässig sind hier: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die hier Kunden- bzw. Besucherverkehre auf den Beimoorweg leiten, die hier aufgrund der bestehenden verkehrlichen Situation nicht wünschenswert sind. Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen zu hohen Flächenbedarf besitzen – eine kleinteilige Nutzungsmischung wäre dann nicht mehr möglich. Anlagen für kirchliche Zwecke sind ebenfalls ausgeschlossen, diese Nutzungen sollten aufgrund ihrer Zweckbestimmung ihren Standort eher in zentralen Bereichen der Innenstadt finden.

MI nördlich des Beimoorweges

Die Mischgebietsausweisung nördlich des Beimoorwegs erfolgt hier im Rahmen der Übernahme von bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65.

Übersichtsplan MI



9.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“

„Vorhabenbezogenheit“

Die getroffenen Festsetzungen im Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ orientieren sich grundsätzlich an einem vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept. Diese „Vorhabenbezogenheit“ unterscheidet diesen Bereich von den sonstigen vorgesehenen Bauflächen des B-Planes Nr. 88, wo die Festsetzungen grundsätzlich im Sinne einer ausschließlichen Angebotsplanung getroffen werden.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

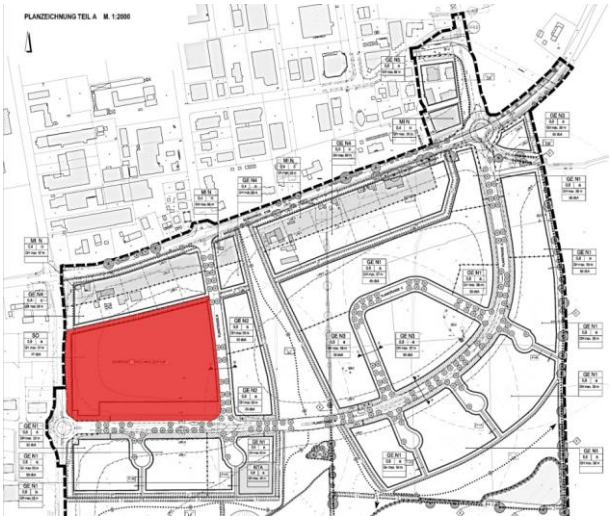
So wurden die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässigen Einzelhandelsnutzungen, deren max. Verkaufsflächen sowie die daraus resultierende max. zulässige Gesamtverkaufsfläche auf Grundlage des bisher vorgeschlagenen Konzepts getroffen. Da verschiedene Einzelhandelsbetriebe hier ihren Standort finden sollen, wurden im Rahmen der textlichen Regelungen festgelegt, dass jeweils nur <u>ein</u> Betrieb aus den Segmenten SB-Warenhaus, Discounter, Heimtextilien- und Möbelfachmarkt sowie ein Betrieb für Tierfutter und Heimtier – Zubehör und eine Tankstelle mit Tankshop und Waschanlage zulässig sind. Insgesamt ist hierbei eine max. Verkaufsfläche von 12.500 m² zulässig.

Randsortimente

Neben den Regelungen zur reinen Verkaufsflächenobergrenze sind auch restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von Zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten erfolgt, um hier die Nahversorgung sowie die Innenstadt Ahrensburgs (gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzepts) zu schützen.

Untergeordnete zulässige Nutzungen

Zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben sind auch weitere untergeordnete Nutzungen zulässig. Im Sinne der weiteren Standortqualifizierung ist beabsichtigt, den Bereich nicht ausschließlich für Einzelhandelsnutzungen zu öffnen, entsprechend sind auch räumlich untergeordnete Gewerbebetriebe, Räume und Gebäude für freie Berufe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Gastronomiebetriebe, Lageräume sowie Büro- und Sozialräume zulässig.



Übersichtsplan SO – „Einzelhandelszentrum“

9.1.4 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Mischgebieten

Kein Einzelhandel im GE und MI

Mit der Standortfestlegung des neuen Einzelhandelszentrums im Gewerbegebiet Beimoor - Süd, und der damit zwingend verbundenen Aufgabe des bestehenden Fachmarktzentrums im Gewerbegebiet Nord und der Umsiedlung der dort bisher ansässigen Einzelhandelsbetriebe, werden grundsätzlich innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente in größerem Umfang im Planbereich des B-Plans Nr. 88 im Rahmen der Einzelhandelsnutzung zulässig. Die sonstigen Bereiche des B-Plans Nr. 88 werden daher von jeglicher Einzelhandelsnutzung freigehalten, um den eigentlichen Nutzungszweck des Gebietes – Gewerbegebiet mit einer reinen gewerblichen Ausrichtung gewährleisten zu können. Darüber hinaus wird damit auch sichergestellt, dass keine weiteren übermäßigen „Einzelhandels“ – Kundenverkehre das Plangebiet und umliegende Bereiche belasten.

Gesonderte Regelungen für Kfz – Handel und -betriebe

Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfes für Ausstellungs- und Vorführflächen sind “Kfz“ - 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 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 hier planungsrechtlich wie Gewerbebetriebe behandelt.

9.1.5 Nutzungseinschränkungen für Vergnügungsstätten

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“, in den Gewerbegebieten GE/N1, GE/N3, GE/N4 und GE/N5 sowie in Mischgebiet sind Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen, da hier einerseits im Sondergebiet der Einzelhandelsnutzung und andererseits in den überwiegenden Bereichen der Gewerbegebiete der gewerblichen Nutzung der Vorrang eingeräumt wird. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstäten ausgeschlossen, um hier planungsrechtlich zusätzliche Kunden- oder Besucherverkehre zu vermeiden.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet GE/N2

Vergnügungsstätten sind nur innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes GE/N2 ausnahmsweise zulässig, mit Ausnahme von folgenden Unterarten von Vergnügungsstätten: Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros, Swinger Clubs, Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Sex- und Pornokinos und Videopeep-Shows. Zum Schutz und zur Sicherung der planerischen Ziele hier insgesamt einen hochwertigen gewerblichen Standort bzw. eine städtebaulich

hochwertige Mischung von Wohnen und Arbeiten (Mischgebiet) zu entwickeln, sind diese Unterarten hier nicht zulässig.

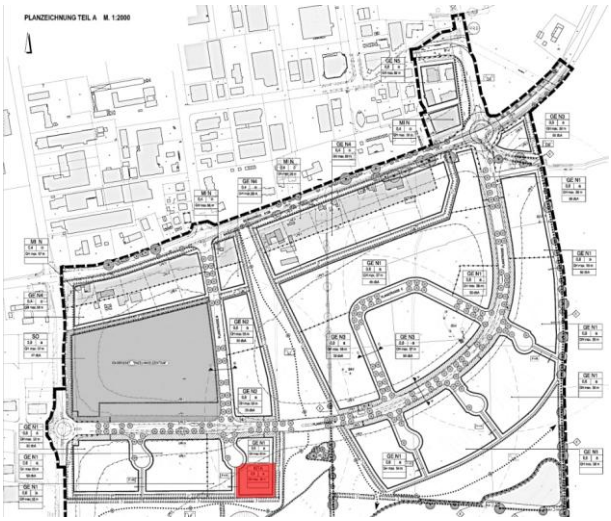
Gefahr von „Trading – Down - Tendenzen“

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

9.1.6 Gemeinbedarfsfläche „Kita“

Kita am Grünzug

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt ein hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln – hierzu bedarf es in aller Regelmäßigkeit auch entsprechende Kinderbetreuungseinrichtungen in den Gewerbegebieten selbst vorzusehen. Aufgrund der vielfältigen Freiräume und Grünflächen wurde deshalb ein Grundstück am südlichen Siedlungsrand, westlich des Grünzugs für diese Nutzung vorgesehen und entsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita – Kindertagesstätte“ ausgewiesen– eine Mitbenutzung der benachbarten Bereiche der öffentlichen Grünflächen kann ebenfalls die Standortqualität weiter erhöhen.



Übersichtsplan Gemeinbedarfsfläche „Kita“

9.1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gestaltung des öffentlichen Straßenraums – Planstraße A

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

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

GRZ - GE

Entsprechend der zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gem. BauNVO wurde für die zentralen Bereiche eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die gewerblichen Bauflächen südlich der Querspange – Planstraße A werden hingegen mit einer zulässigen max. GRZ von 0,6 ausgewiesen – dies soll hier, durch eine geringere bauliche Dichte, einen harmonischeren Übergang zu den südlich gelegenen Grünflächen sicherstellen und entspricht auch den Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung, die hier eine kleinteiligere Bebauung am Südrand des Gewerbegebietes fordert. Das Gewerbegebiet GE/N4 als „Pufferzone“ zwischen dem Mischgebiet am Beimoorweg und den zentral gelegenen Gewerbegebietsbereichen wird mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen – das GE/N4 kann aufgrund seiner Lage nur vom Beimoorweg (über das Mischgebiet) erschlossen werden und wird dadurch substanzieller Bestandteil dieser „gemischten Zone“ am Beimoorweg. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit an den Ausweisungen des Mischgebietes.

GRZ - MI

In den festgesetzten Mischgebieten südlich des Beimoorwegs wird aus vergleichbaren Gründen von den Obergrenzen der BauNVO abgesehen. Festgesetzt wird hier eine max. zulässige GRZ von 0,4 statt einer möglichen GRZ von 0,6. Auch hier soll zukünftig eine weniger dichte und kleinteiligere Bebauung gewährleistet werden.

GRZ - SO

Für das Sonstige Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe – Fachmarktzentrum“ wurde eine max. zulässige GRZ von 0,8 gewählt. Dies soll hier bei der baulichen Umsetzung von großflächigen baulichen Anlagen und den notwendigen umfangreichen Stellplatzanlagen ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen (u.a. auch für Pflanzgebote) gewährleisten.

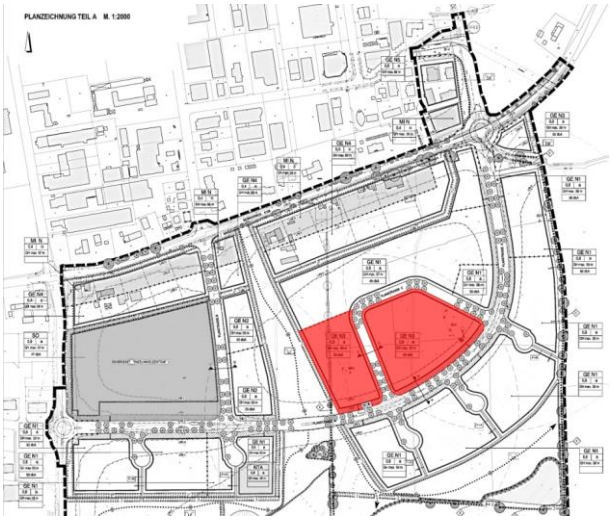
9.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Höhenentwicklung
GH_{max}

Auf die Festsetzung einer GFZ wurde zu Gunsten der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen verzichtet. Entsprechende Höhenfestsetzungen sind für alle Baugebiete getroffen worden und ermöglichen eine flexible bauliche Höhenentwicklung (je nach Standort und Verlauf der Topografie) von mindestens 12,0 m. Die Festsetzung dieser zulässigen baulichen Höhen reagiert hierbei insbesondere auf den Umstand, dass gewerbliche Anlagen sehr unterschiedlich (je nach Funktion und Betriebsart) in ihrer Baumasse und Höhenentwicklung konzipiert sind.

Mindestgebäudehöhen im GE/N3

Um im zentralen Bereich von Beimoor – Süd eine stadträumlich und städtebaulich gewollte größere Dichte zu gewährleisten, werden im ausgewiesenen Gewerbegebiet GE/N3 auch Mindestgebäudehöhen (mind. 10,0 m) ausgewiesen. Diese Regelung betrifft Gebäude oder Gebäudeteile mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohnfunktion und schließt z.B. Anlagen für Produktion, Lagerung etc. nicht mit ein.



Übersichtsplan GE/N3 – Bereich mit Mindestgebäudehöhen

9.3 Bauweise

Abweichende Bauweise

Da es sich bei dem B-Plan Nr. 88 um einen Angebotsplan für überwiegend gewerbliche Vorhaben handelt, sind zukünftige bauliche Anlagen in ihren Dimensionen noch nicht bekannt. Um hier eine größere Flexibilität für zukünftige Bauherrn zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise für die Gewerbegebiete GE/N1, GE/N2, GE/N3 und GE/N5 sowie für das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche „Kita“ festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m erlaubt, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände (gemäß Landesbauordnung – LBO) der offenen Bauweise.

Offene Bauweise

Im Mischgebiet und dem südlich des Mischgebiets liegenden Gewerbegebiet GE/N4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies soll hier im Zusammenspiel mit einer geringeren GRZ die beabsichtigte kleinteiligere Bebauung am Beimoorweg gewährleisten.

9.4 Ein- und Ausfahrten

Begrenzung der Anzahl von Zufahrten

Insbesondere der öffentliche Straßenraum sowie die direkt angrenzenden privaten Grundstücksbereiche können nachhaltig für eine städtebauliche Gestaltungsqualität in Gewerbegebieten sorgen. Entsprechend werden Regelungen zur Anzahl von Zu- und Ausfahrten auf bzw. von privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete und Mischgebiete getroffen. Zulässig sind hier je Grundstück nur eine Grundstückszu- und -ausfahrt. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Zufahrt und eine zusätzliche Ausfahrt zulässig. Damit werden überdimensionierte Funktionsflächen direkt abgehend vom öffentlichen Straßenraum verhindert und die eigentliche Straßenraumgestaltung durch entsprechende Grünstreifen und festgesetzte Baumpflanzungen gewährleistet.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

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 planungsrechtlichen Flexibilität entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder sonstigen Grundstücksgrenzen werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Baulinie

Im Stadteingangsbereich östlich des Kreisverkehrs am Beimoorweg wird auf dem direkt südlich angrenzenden Gewerbegebiets – Grundstück parallel zur Straßenbegrenzungslinie des Beimoorwegs eine Baulinie festgesetzt. Dies soll hier im Zusammenspiel mit der festgesetzten Mindestgebäudehöhe eine markante Architektur im Bereich des neuen Stadteingangs der Stadt Ahrensburg ermöglichen.

9.6 Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen gemäß der städtebaulichen Planung

Entsprechend den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Überlegungen zur Gesamterschließung des Gebietes sind die hierfür notwendigen Verkehrsflächen im Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Planstraßen A, B und C, Sticherschließungen nach Süden mit nachfolgenden Fußwegen, Anbindung der Straße An der Strusbek an den Beimoorweg, der Beimoorweg selbst sowie die zwei vorgesehenen Kreisverkehre am Beginn bzw. Ende der Querspange – Planstraße A mit Anschluss an den Kornkamp – Süd bzw. an den Beimoorweg) - vgl. auch Aussagen unter Pkt. 5 dieser Begründung.

Kombinierte Fuß- und Fahrradwege

Ausreichend dimensionierte kombinierte beidseitige Fuß- und Fahrradwegewege (bei den Planstraßen A, B und C) werden bei der verkehrlichen Erschließungsplanung berücksichtigt und sind Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Fußwege zu den südlich gelegenen Grünflächen

In Verlängerung der Sticherschließungen die von der Querspange – Planstraße A Richtung Süden die hier befindlichen Gewerbegrundstücke erschließen, werden 3,0 m breite Fußwege vorgesehen, um von den Baugebieten direkt in die angrenzenden Grünflächen (Zweckbestimmung: „Landschaftspark“) und zu den vorgesehenen Wanderwegen zu gelangen.

Unterirdische Löschwassertanks

Unterhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Querspange – Planstraße A sind in entsprechenden Abständen drei unterirdische Löschwassertanks mit einem Einzugsbereich von jeweils 300 m - Radius vorgesehen, um den Brandschutz im Plangebiet zu gewährleisten.

Zufahrt Hof Kamp

Die bisherige Zufahrt zum Hof Kamp vom Beimoorweg auf Höhe des Ortseingangs muss verlegt werden, da diese zukünftig zu nahe am geplanten Kreisverkehr liegt. Die Zufahrt zum Hof Kamp kann daher nicht mehr über den Bereich des Redders an der nordöstli-

chen Plangebietsgrenze erfolgen, sondern wird durch eine neue Wegeführung, die südlich davon von der Querspange – Planstraße A nach Osten abzweigt, sichergestellt.

Beimoorweg

Der Beimoorweg wird in seinem bestehenden Verlauf ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der bestehende Baumbestand wird zur Sicherstellung des Straßenraumcharakters zum Erhalt festgesetzt.

9.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutzmaßnahmen

Die Herleitung und Begründung zu den getroffenen Festsetzungen aufgrund der zukünftigen Lärmpegelbereiche (Schutz vor Verkehrslärm – Auflagen für die Ausgestaltung baulicher Anlagen) sowie zu den Festsetzungen zur nächtlichen Lärmkontingentierung der Gewerbebetriebe (Schutz vor Gewerbelärm) sind dem Kapitel 6 dieser Begründung zu entnehmen. Des Weiteren ist aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nördlich des ausgewiesenen Sondergebiets „Einzelhandelszentrum“ festgesetzt worden. Inwieweit hier (je nach Lage und Ausgestaltung der Anlieferungszonen des Einzelhandelszentrums) tatsächlich die bauliche Umsetzung eines Lärmschutzwalls oder Lärmschutzwand erforderlich ist, muss das Baugenehmigungsverfahren abschließend klären.

9.8 Versorgungsanlagen

Trafostationen
Telekommunikation
Grundwassermessstellen

Im Rahmen der Bearbeitung der Erschließungsplanung erfolgten Absprachen mit unterschiedlichen Versorgungsträgern. Aufgrund deren Erfordernisse wurden verschiedene Flächen für Versorgungsanlagen in die Planzeichnung übernommen. So finden sich entlang der Querspange – Planstraße A mehrere Standorte für Trafostationen sowie ein Standort für Einrichtungen der Telekommunikation. Am Beimoorweg wurden darüber bestehende hinaus zwei Grundwassermessstellen ausgewiesen.

Oberflächenwasser

Entsprechend den parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten technischen Planungen sind Entwässerungsanlagen (Regenklärbecken und regenrückhaltebecken) in der notwendigen Dimensionierung in den südlich gelegenen Grünflächen festgesetzt worden. Ein deutlich kleineres Regenrückhaltebecken ist nördlich der Verbindungsstraße Beimoorweg – An der Strusbek für die Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers auf dem neuen Straßenabschnitt vorgesehen.

9.9 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen

Zur Ausgestaltung von Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen sind differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Hierbei wurden grundsätzliche Regelungen zu zulässigen Dimensionen und zulässigen Standorten für Werbeanlagen getroffen, dies soll zur Sicherstellung der hochwertigen Gestaltung des Gewerbegebietes

Beimoor Süd beitragen. So sind u.a. Werbeanlagen entlang der Erschließungsstraßen nur in kleinen Teilbereichen beidseitig der zukünftigen Grundstückszufahrten und hier nur in einer max. höhe von 4,0m zulässig, um hier das Erscheinungsbild der Straßenraumgestaltung (Straßenallee) nicht nachhaltig zu stören. Ebenfalls unzulässig sind Blink- und Wechselbeleuchtungen, die überörtlich (in den Grünflächen südlich der Baugebiete bzw. in den Mischgebieten am Beimoorweg) stören könnten. Grundsätzlich sind Beleuchtungseinrichtungen daher so zu konzipieren, dass sie nur die Bereiche des eigenen Betriebsgrundstücks ausleuchten.

9.10 Nachrichtliche Übernahmen

Biotope und Knicks

Weiterhin bestehende Biotope und Knicks werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 BNatSchG nachrichtlich übernommen und dargestellt. Ebenfalls dargestellt werden zukünftig entfallende Biotope und Knickabschnitte – diese werden explizit in der Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung behandelt.

Gewässerschutzstreifen

Die Aue (Gölmbach) ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft, entsprechend ist ein Gewässerschutzstreifen nachrichtlich übernommen und dargestellt worden.

Rechtswirksame Ausgleichsflächen

Im Bereich der Aue sind nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde bereits zwei Ausgleichsflächen umgesetzt worden, die mit der Entwicklung von Beimoor – Süd nicht in Verbindung stehen. Diese Bereiche wurden ebenfalls nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Anbauverbotszone am Beimoorweg

Östlich der Ortsdurchfahrt (OD) am Beimoorweg sind gemäß den Regelungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) Anbauverbotszonen in einer Tiefe von 15,0 m ab Fahrbahnrand nachrichtlich übernommen und dargestellt worden. In dieser Zone ist die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen unzulässig.

9.11 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen und Anpflanzgebote

Die detaillierte Begründung und die Auswirkungen der Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen und den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Maßnahmen und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen. Dennoch erfolgt hier eine Kurzübersicht der getroffenen Festsetzungen:

Öffentliche Grünflächen
Grundzug der Planung

Neben der Entwicklung von notwendigen Gewerbegebieten ist die Herstellung von differenzierten öffentlichen Grünflächen erklärtes Planungsziel der Stadt Ahrensburg. Insoweit wurden hierfür folgenden Zweckbestimmungen und Bereiche festgelegt: „Grünzug“ als verbindendes Element zwischen den Baugebieten, „“Landschaftspark“ als südlich an die Baugebiete angrenzende Grünfläche mit Freizeit- und Aufenthaltsfunktion (mit der unverbindlichen Angabe

des Verlaufs von zukünftigen Wanderwegen) sowie „Naturnaher Auebereich“ zum Schutz des südlich verlaufenden Gölmbachs („Aue“).

Grüngestaltung als Teil der Baugebietsentwicklung

Daneben wurde eine Vielzahl von einzelnen grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die einerseits die öffentlichen Straßenräume (und hier insbesondere die Querspange – Planstraße A) und andererseits die privaten Grundstücksflächen einer hochwertigen Gestaltqualität zuführen soll. Hierbei spielen v.a. Knickneuanlagen auf öffentlichen Grünflächen eine zentrale Rolle. Am südlichen Siedlungsrand westlich des Regenklärbeckens findet sich eine Knickneuanlage auf Flächen, die zurzeit nicht im Eigentum der Stadt Ahrensburg sind. Um hier das Ziel der Grundstückseingrünung auch jetzt schon gewährleisten zu können, wurde hier weitere Anpflanzfestsetzung auf dem Gewerbegebietsgrundstücken selbst ausgewiesen.

Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund dieser Planungsziele sind Festsetzungen zu folgenden Bereichen bzw. Sachverhalten getroffen worden:

- Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen straßenraum
- Eingrünung entlang des Beimoorweges
- Eingrünung der Gewerbegebiete und des Sondergebietes
- Knickneuanlagen
- Anlage und Begrünung eines Tümpels / Teiches
- Anpflanzung von Bäumen (privat) entlang der Planstraße A
- Eingrünung von Stellplätzen
- Anpflanzen von sonstigen Bäumen auf privaten Grundstücksflächen
- Erhalt von Grünstrukturen am Beimoorweg und im Bereich der Verbindungsstraße Beimoorweg – An der Strusbek

Maßnahmen zum Ausgleich

Darüber hinaus korrespondieren Teile dieser grünordnerischen Festsetzungen mit notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Knickneuanlagen, die Maßnahmenflächen innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sowie die Anlage eines neuen Teiches als Ausgleich eines wegfallenden Tümpels an der östlichen Plangebietsgrenze.

Aufschüttungen

Der anfallende Bodenaushub für die Errichtung der Entwässerungsanlagen (Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken) wird im Bereich zwischen der neuen Teichanlage und den nördlich angrenzenden Baufeldern untergebracht werden. Hierbei soll die Topographie bewusst überhöht werden, da hier die Landschaft ebenfalls durch Kuppen und Senken geprägt ist.

10. Flächenbilanz

Verkehrsflächen	8,6 ha
Gewerbegebiete	24,7 ha
(ohne Gewerbegebiete am Beimoorweg)	
Gewerbegebiete am Beimoorweg	3,6 ha
Mischgebiete	3,8 ha
Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“	5,9 ha
Gemeinbedarfsfläche „Kita“	0,5 ha
Ver- und Entsorgung	2,6 ha
Teichfläche	0,6 ha
Öffentliche Grünflächen	42,8 ha
Flächen nördlich Beimoorweg:	
Gewerbegebiete	0,7 ha
Mischgebiete	0,4 ha
Öffentliche Grünflächen	0,3 ha
Ver- und Entsorgung	0,2 ha
Gesamt:	94,7 ha

11. Umweltbericht

Der Umweltbericht (Umweltbericht mit integrierter grünordnerischer Begleitplanung und Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Ahrensburg Nr. 88, Beimoor Süd, Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung, 15.01.2015) liegt vor und ist Teil der Entwurfsunterlagen.

Für die Herstellung der Satzungsdokumente wird der Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplanes integriert.