

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



## STADT AHRENSBURG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 97

für das Gebiet nördlich und östlich der Straße "An der Strusbek" auf Höhe der Hausnummern 56 bis 68 in einer Tiefe von 120 m bis 180 m, westlich begrenzt durch die Bahntrasse der Wirtschaftsbahn, nördlich begrenzt durch die Stadt- / Gemeindegrenze zu Delingsdorf, östlich begrenzt durch die Strusbek

## BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

DEZEMBER 2015

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

# Inhaltsverzeichnis

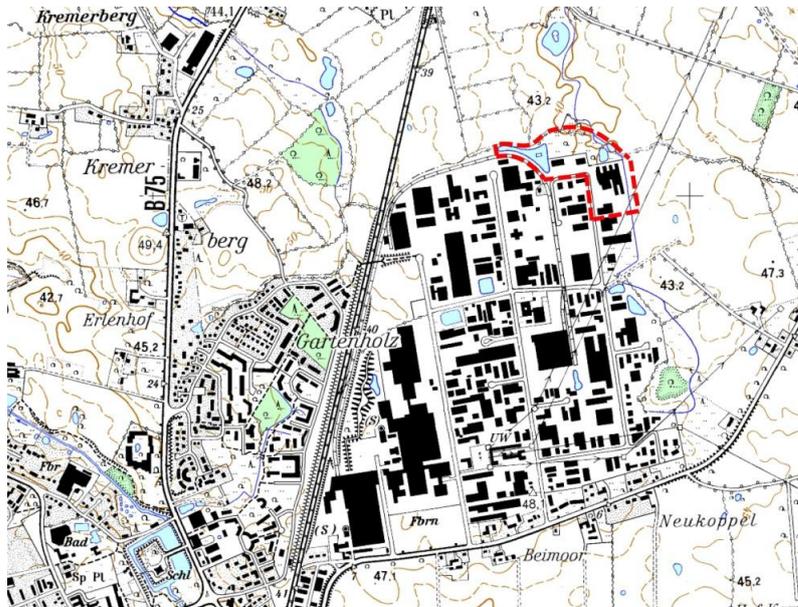
1. Ziele und Zwecke der Planung 3
  - 1.1 Lage des Plangebietes 3
  - 1.2 Zentrale Planungsziele 3
  - 1.3 Alternative – betriebliche Erweiterung östlich der Strusbek 3
  - 1.4 Alternative – Verlagerung des Betriebsstandortes 6
  - 1.5 Favorisierte Standortvariante 8
2. Übergeordnete Planungen 9
  - 2.1 Landesentwicklungsplan 9
  - 2.2 Regionalplan für den Planungsraum I 10
  - 2.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg 11
  - 2.4 In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan – neu 12
  - 2.5 1. Änd. des Bebauungsplans Nr. 60 – Teilgebiet C 13
3. Bauliches Erweiterungskonzept 14
  - 3.1 Vorentwurf 14
4. Technische Planungen 15
  - 4.1 Niederschlagswasser 15
  - 4.3 Sonstige Ver- und Entsorgung 16
5. Begründung der Festsetzungen 16
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung 16
    - 5.1.1 Gewerbegebiete GE/N1 und GE/N2 16
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung 18
    - 5.2.1 Grundflächenzahl – GRZ 18
    - 5.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen 18
  - 5.3 Bauweise 19
  - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen 19
  - 5.5 Flächen für die Entsorgung des Niederschlagswassers 19
  - 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 20
  - 5.7 Örtliche Bauvorschriften 20
  - 5.8 Nachrichtliche Übernahmen 20
  - 5.9 Grünordnerische Festsetzungen 20
  - 5.10 Hinweise und Empfehlungen 21

# 1. Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 97 umfasst den nordöstlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Nord der Stadt Ahrensburg sowie nördlich angrenzende naturnahe Freiflächen und ist bereits in Teilen baulich – gewerblich genutzt.

Plangeltungsbereich



Übersichtsplan  
Geltungsbereich des  
B-Plans 97 ist rot  
markiert

## 1.2 Zentrale Planungsziele

Ein bestehender Gewerbebetrieb (Fa. Basler AG) beabsichtigt notwendige betriebliche Erweiterungen durchzuführen. Aufgrund der Lage und der vorhandenen stadträumlichen und landschaftsplanerischen „Grenzen“ des Gewerbegebietes Nord kann dies nach planerischer und betrieblicher Einschätzung überwiegend nur auf Grundstücken und Bereichen nördlich und nordwestlich des bestehenden Betriebsgrundstücks erfolgen, die bisher baulich nicht genutzt wurden und für die auch kein verbindliches Baurecht vorliegt.

Betriebserweiterung  
der Fa. Basler

## 1.3 Alternative – betriebliche Erweiterung östlich der Strusbek

Im Vorfeld der bauleitplanerischen Arbeiten wurden verschiedene Erweiterungsszenarien untersucht, in denen auch andere potenzielle räumliche Entwicklungsbereiche betrachtet und beurteilt wurden.

Sonstige Erweiterungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage des bestehenden Betriebsgrundstücks wurden hier insbesondere Bereiche östlich der Strusbek bzw. östlich des bestehenden Betriebes untersucht. Hier kollidierte jedoch das Ziel gewerbliche Grundstücke zu entwickeln mit den grundsätzlichen

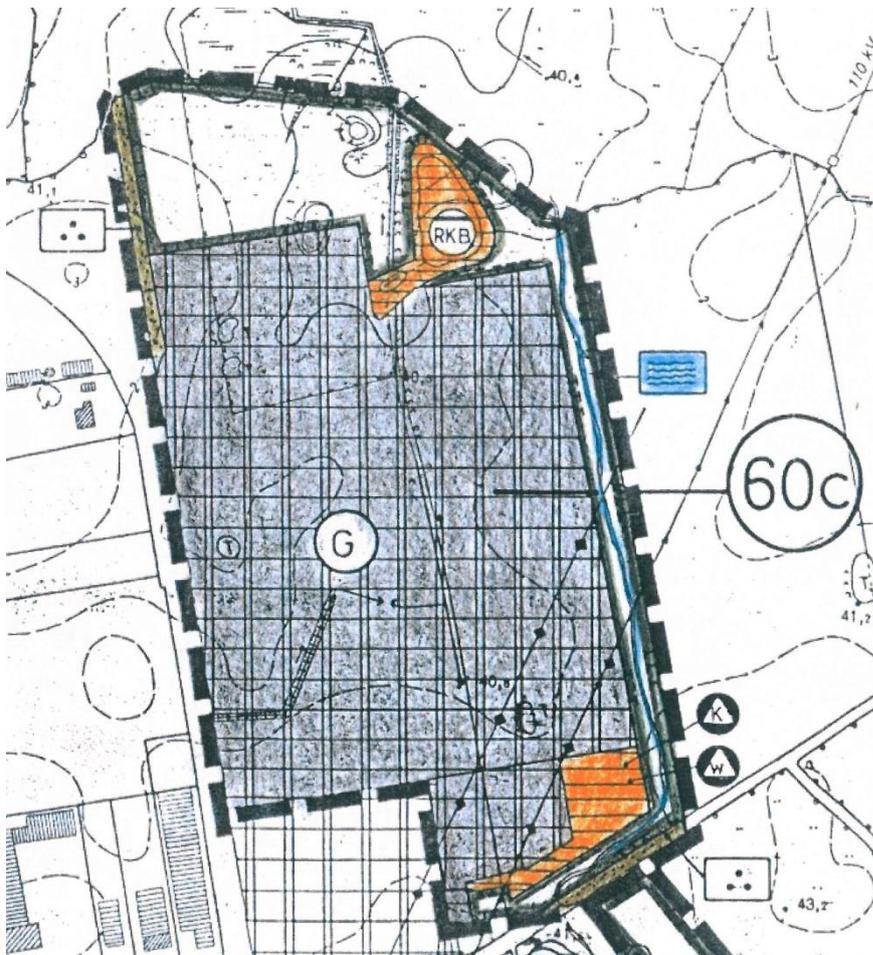
Bereich östlich der  
Strusbek

überörtlichen stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Ahrensburg.

Bisher war hier die Strusbek in ihrem Nord – Süd – Verlauf auch die Grenze der baulichen Entwicklung nach Osten. Diese Siedlungsgrenze wurde in den letzten Jahrzehnten als räumliches Ziel definiert und u.a. auch im bisherigen Flächennutzungsplan planerisch – verbindlich verankert.

Strusbek als Grenze des Gewerbegebietes

15. Änderung des FNP



In der oben dargestellten Planzeichnung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans werden die östliche Baugebietsgrenze und damit auch die planerisch festgelegte Grenze der bisherigen Siedlungsentwicklung durch den Verlauf der Strusbek deutlich.

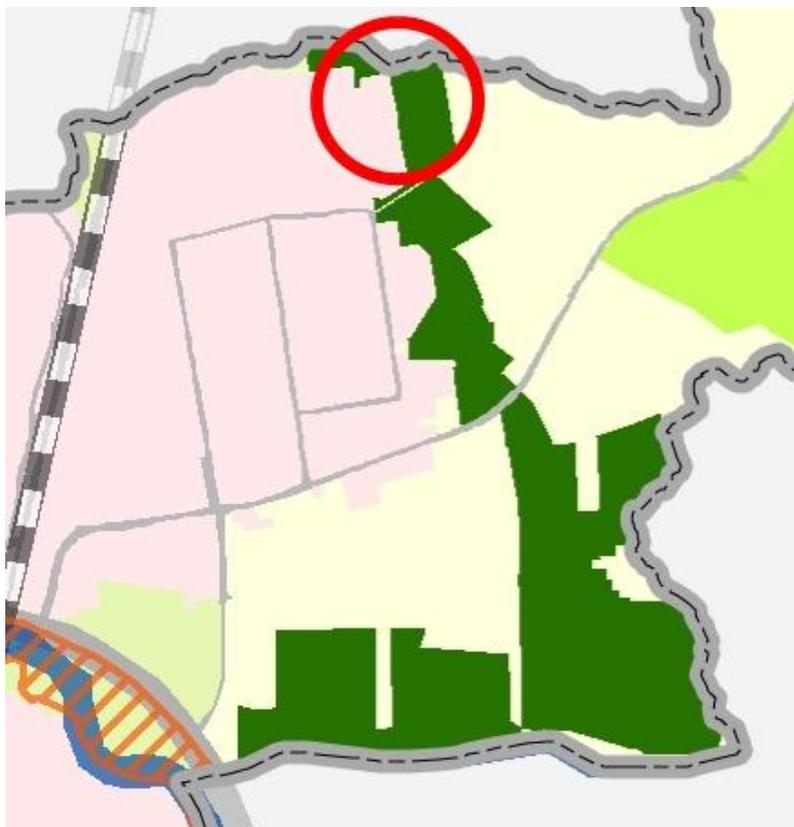
Auch der zurzeit in Aufstellung befindliche „Neu“ – Flächennutzungsplan (momentaner Planstand: Vorentwurf) für die Gesamtstadt greift diese Siedlungsgrenze auf und entwickelt eine breite von jeglicher Bebauung freizuhaltende Nord – Süd ausgerichtete Grünzone östlich der Strusbek bis zum Beimoorweg und darüber hinaus. Weiter östlich sind langfristig zwar weitere gewerbliche Bauflächen vorgesehen, als wesentliches Strukturelement des Siedlungs- und Landschaftsgefüges ist diese Grünzone jedoch explizit als „Tabufläche“ für eine bauliche Nutzung definiert (Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und im

Neuaufstellung des FNP

Vorentwurf des neu aufgestellten Flächennutzungsplans auch in diesem Sinne dargestellt.



Planausschnitt FNP-neu  
Roter Kreis = Lage des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 97



Darstellung „Tabuzonen“  
Roter Kreis = Lage des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 97

Auch die nunmehr für die betrieblichen Erweiterungen vorgesehenen Bereiche nördlich und nordwestlich des bestehenden Betriebsgebäudes sind zwar als Grünflächen bzw. „Tabuflächen“ dargestellt und gekennzeichnet. Hier wiegt der Eingriff im siedlungsstrukturellen Sinne jedoch geringer als bei Belegung der östlichen Flächen mit Betriebsgebäuden und intensiver gewerblicher Nutzung. Im weiteren soll hier der bestehende Knick erhalten und durch entsprechende Ergänzungspflanzungen weiter aufgewertet werden, um hier ein Mindestmaß an Eingrünung der zukünftigen gewerblich genutzten baulichen Anlagen an der Stadtgrenze zu Delingsdorf zu gewährleisten.

„Tabuzonen“ im Norden

Gegen eine Betriebserweiterung im Osten sprechen auch die bestehenden Stromoberleitungen, die durch bauliche Anlagen unterbaut werden müssten – hier ist nicht ausgeschlossen, dass ggf. unerwünschte oder schädigende physikalische Auswirkungen auf die Produktionsabläufe der Fa. Basler (Hersteller von hochwertigen Industriekameras etc.) stattfinden.

Stromoberleitungen

Auch das notwendige „Überschreiten“ der Strusbek und deren 20,0 m breiten gestalteten Grünzone mit technischen Erschließungselementen (u.a. mehrfachen Brückenelementen) würden diesen Bereich ökologisch und gestalterisch schädigen.

„Überschreiten“ der Strusbek

#### 1.4 Alternative – Verlagerung des Betriebsstandortes

Als zweite Standortalternative wurde grundsätzlich auch eine komplette Betriebsverlagerung auf einen grundsätzlich anderen Standort diskutiert, jedoch aufgrund der nachfolgenden Einschätzungen und Überlegungen verworfen.

Betriebsverlagerung als Standortalternative

Eine Standortverlagerung außerhalb des Umkreises Ahrensburg würde das erhebliche Risiko bergen, dass ein eventuell nicht unerheblicher Teil der ortsgebundenen Mitarbeiter das Unternehmen verlassen würde.

Mitarbeiterverlust

Weiterhin ist eine Standortverlagerung mit erheblichen ökonomischen Risiken und Härten für den Betrieb verbunden, da ein zeitgleiches Abschalten und eine Neuaufnahme der Produktion nicht möglich sind. Der Produktionsprozess ist technisch sehr aufwändig und sensibel (Reinraum / Grauraum, IT-Infrastruktur, Sicherheit bekannter Versender etc.). Daher müsste über einen gewissen Zeitraum - nicht zuletzt auch wegen der Abhängigkeit von Tochtergesellschaften von der Produktions- und IT-Infrastruktur - ein Parallelbetrieb erhalten werden. Dieser Aufwand ist ökonomisch nicht vertretbar.

Parallelbetrieb

Daher beinhaltet eine Standortverlagerung unzumutbare Risiken hinsichtlich der Kontinuität der Produktion. Außerdem stehen keine Grundstücke mit entsprechendem Baurecht in der näheren Umgebung zur Verfügung auf denen rechtzeitig mit einem „Neu“ - Bau begonnen werden könnte.

Alternativstandorte in der Nähe nicht vorhanden

Eine Standortverlagerung des Gesamtbetriebes könnte darüber hinaus voraussichtlich zu einem über Jahre andauernden Leerstand des bestehenden Gebäudes führen. Bei Auszug steht auf dem Ahrensburger Immobilienmarkt dann eine Fläche von weite- ren ca. 20.000 m<sup>2</sup> gewerblicher Geschossfläche zur Verfügung. Dies- es ist weder ökonomisch noch stadtentwicklungsplanerisch sinn- voll. Insbesondere auch deswegen, da der bestehende Betrieb durch seine hochwertige Architektur, seine Größe und der hoch- wertigen technologischen Produktionsprozesse das Gewerbege- biet Nord bisher nachhaltig positiv prägt.

„Trading – Down – Prozess“



Bestehendes Be-  
triebsgebäude



Ein länger anhaltender Leerstand würde nicht nur den Bereich An der Strusbek sondern das gesamte Gewerbegebiet Nord in seiner Außenwirkung einem „Trading – Down – Prozess“ zuführen, der die gesamte gewerbliche Standortqualität und das „Image“ des Ge- werbegebietes langfristig schädigen würde.

### 1.5 Favorisierte Standortvariante

Aufgrund der dargestellten Standortvarianten – Diskussion und der Beurteilung von potenziellen Erweiterungsflächen östlich des bestehenden Betriebsgeländes sowie der Einschätzung der Auswirkungen einer Komplettverlagerung des Betriebes an anderer Stelle, wird hier der Betriebserweiterung nach Norden und Nordwesten der planerische Vorrang eingeräumt.

Erweiterung nach Norden und Nordwesten

Einerseits kann grundsätzlich der Produktionsprozess weiter aufrechterhalten werden, andererseits können zeitlich voneinander unabhängige Erweiterungsaktivitäten sensibel auf den jeweiligen zukünftigen Bedarf abgestellt werden.

Bauabschnittsmöglichkeiten

Hierbei sind einzelne vorgesehene bauliche Erweiterungen südlich des bestehenden Betriebsgebäudes bereits durch bestehendes Bau- und Planrecht des Bebauungsplanes Nr.60 – 1. Änderung für das Teilgebiet C abgedeckt. Die konzipierten Erweiterungen nach Norden bzw. Nordwesten (s. Skizze unten) bedürfen dagegen neuen Planrechts, was durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 gewährleistet werden soll.

Aufstellung des B-Planes Nr. 97

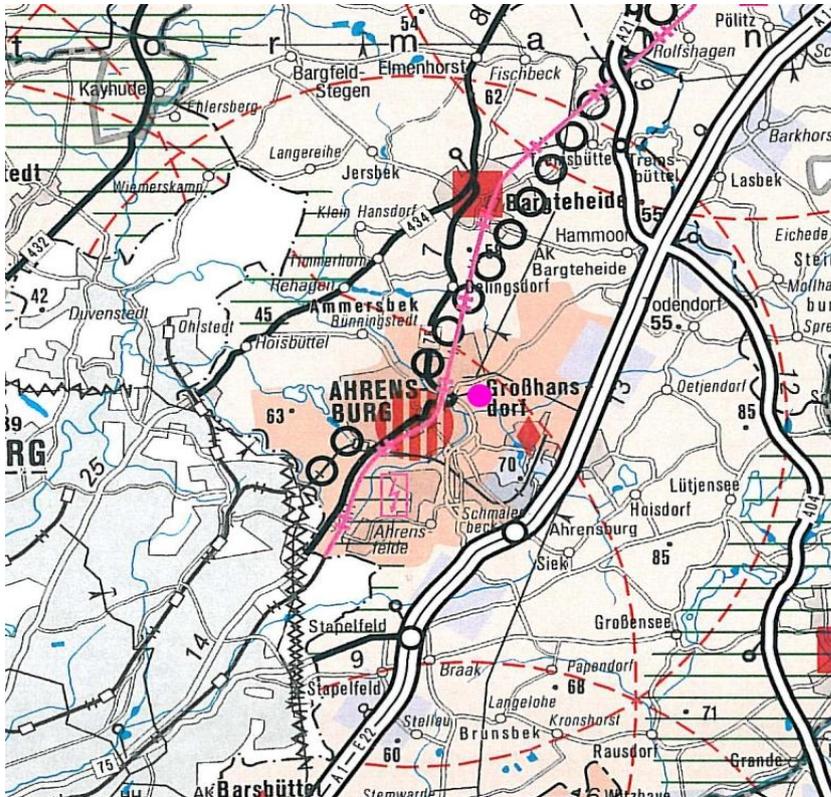
In der nachfolgenden Skizze sind die Bereiche, für die neues Bau-recht geschaffen werden muss, rot hinterlegt.

Skizze – Flächen ohne Baurecht



## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan



Ausschnitt Planfassung Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Ebenfalls dargestellt ist die Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe sowie der Verdichtungsraum um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Mittelzentrum  
Siedlungsachse  
Verdichtungsraum

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.*

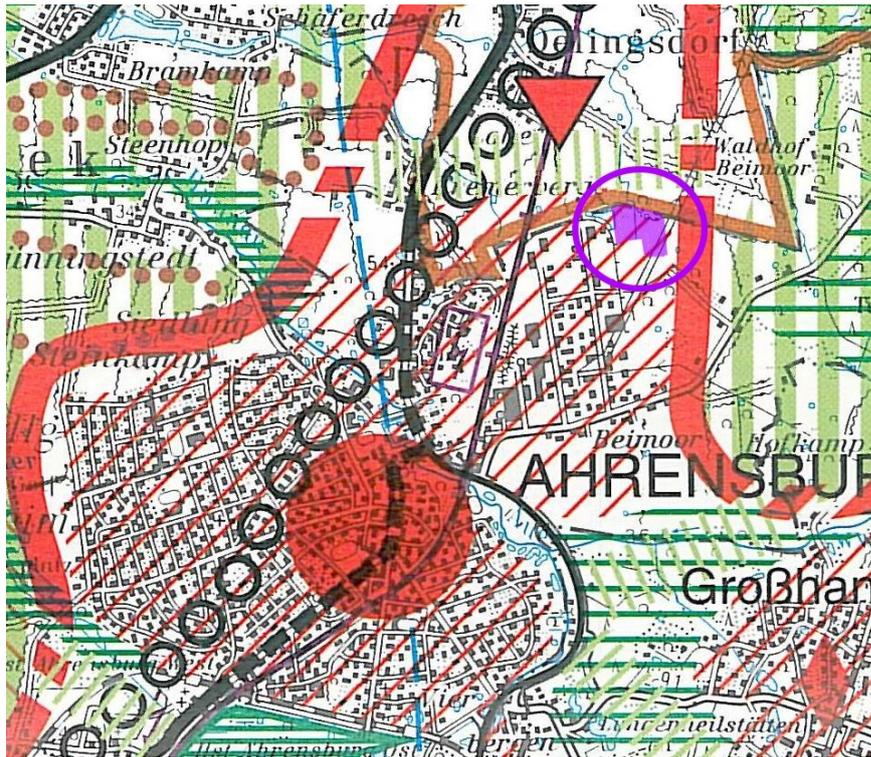
Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

*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 die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und*

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume

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.

## 2.2 Regionalplan für den Planungsraum I



Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I  
(BP 97 – violett markiert)

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 des Gewerbegebietes Nord der Stadt Ahrensburg, und damit auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 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

Nördlich der Stadtgrenze (= nördliche Plangeltungsbereichsgrenze) verläuft aus Delingsdorfer Gemeindegebiet ein regionaler Grünzug in Ost - West Richtung.

Regionaler Grünzug

## 2.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg



Planfassung  
15. Änderung des  
FNP mit Kennzeich-  
nung des Geltungs-  
bereichs des B-Plans  
Nr. 97

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 ist im gültigen Flächennutzungsplan (15. FNP-Änderung) überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nur die nördlich und nordwestlich gelegenen Bereiche sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Bereiche sollen nunmehr einer baulichen Entwicklung zugeführt werden – entsprechend ist eine weitere Änderung (45.) des Flächennutzungsplans für diesen Bereich notwendig. Zusätzlich dargestellt ist die Lage eines Regenklärbeckens.

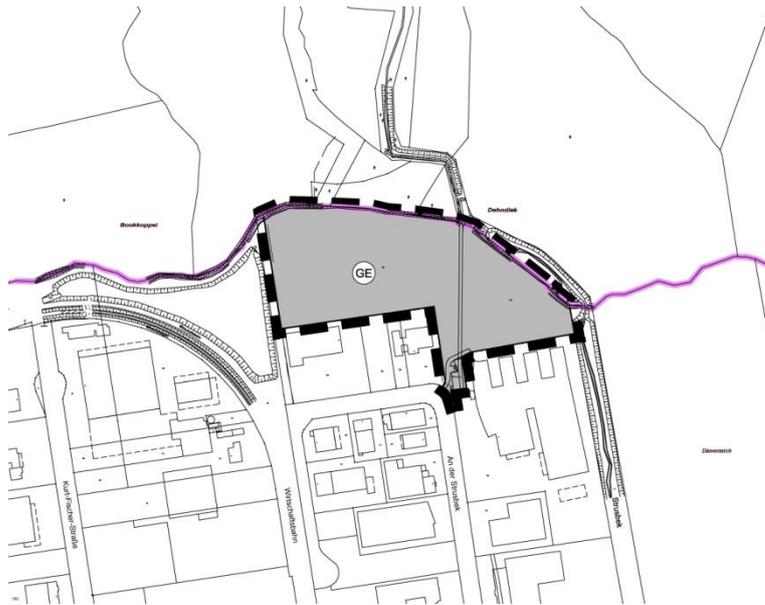
Darstellungen auf  
FNP - Ebene

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf) stellt für die nördlichen und nordwestlichen Erweiterungsbereiche Gewerbegebiet dar und entspricht damit der gewollten und gewünschten Nutzungskategorie – die Maßnahmenflächen müssen entsprechend aufgehoben werden. Das Becken wird im Entwurf nicht dargestellt.

45. Änderung des  
FNP

Die 45. Änderung des FNP wird weitgehend zeitgleich zum Bebauungsplan im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt.

Parallelverfahren



Entwurf der 45. Änderung des FNP

#### Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiete

§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

#### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Darstellungen ohne Normcharakter



Stadt- / Gemeindegrenze

Planzeichenlegende zum Entwurf der 45. Änderung des FNP

## 2.4 In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan – neu

Die Stadt Ahrensburg stellt zurzeit den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu auf. Bisher wurde hier der Vorentwurf erarbeitet und die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

FNP - neu

Da das Ende des Aufstellungsverfahrens und damit auch die Genehmigung des Flächennutzungsplans zeitlich nicht eingeschätzt werden kann, wird somit die zwischenzeitliche Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

45. Änderung des FNP

Die Notwendigkeit der betrieblichen Erweiterungen nach Norden und Nordwesten wurden bisher noch nicht im neuen Flächennutzungsplan (und Landschaftsplan) verankert und dargestellt. Ein entsprechender Abgleich und die Übernahme der Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans wird in der nächsten Arbeitsphase (Entwurf) für den Flächennutzungsplan – neu vorgenommen werden.

Abgleich und Übernahme

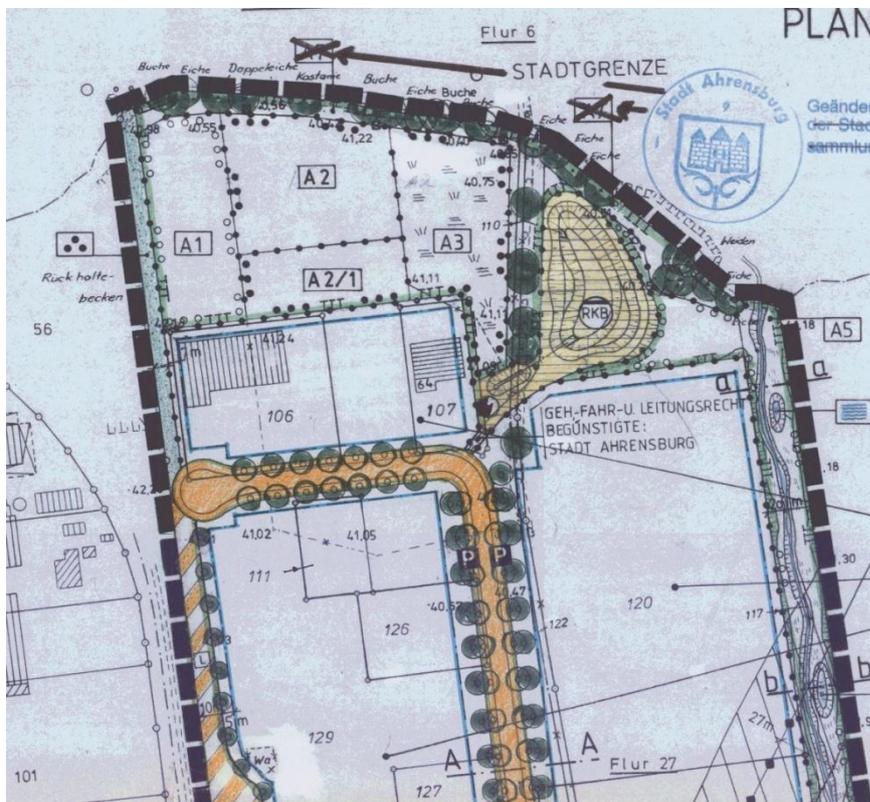
Die bisherigen Darstellungen des Vorentwurfs orientieren sich bisher an den planerischen Inhalten der 15. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Teilgebiet C.



Darstellungen des Vorentwurfs des FNP - neu

### 2.5 1. Änd. des Bebauungsplans Nr. 60 – Teilgebiet C

Mit dem Bebauungsplan Nr. 97 wird der nördliche Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Teilgebiet C geändert.



Ausschnitt BP Nr. 60 – Teilbereich C

Zentrales Planungsziel hierbei ist, die bisher festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen der Straße An der Strusbek und der nördlich gelegenen Stadtgrenze (= nördlicher Geltungsbereich) nunmehr als Gewerbegebiet festzusetzen, um hier Bau- und Planungsrecht für die betriebliche Erweiterung der Fa. Basler zu gewährleisten.

Herstellung von Bau-recht auf bisherigen Maßnahmenflächen

Das bestehende Becken Ost wird grundsätzlich beibehalten, wird jedoch in seiner Dimensionierung und in seinem Standort den zukünftigen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Becken Ost

Aufgrund der Namensgebung "1. Änderung des B-Plans Nr. 60 für den Teilbereich C", hätte der nunmehr in Aufstellung befindliche B-Plan folgenden Titel erhalten können: "2. Änderung des B-Planes Nr. 60 für den Teilbereich C". Da dies jedoch nach Auffassung der Stadt Ahrensburg und des Verfassers mehr verwirrt als klärt, hat man sich dazu entschlossen, diesen B-Plan mit der Nummer 97 zu versehen.

Anmerkung zum Namen des Bebauungsplans

### 3. Bauliches Erweiterungskonzept

#### 3.1 Vorentwurf



Perspektivische Darstellung der Betriebserweiterung  
Verfasser:  
AP ARCHITEKTEN-PARTNER, BEHREND NANN GUZIELSKI, Hamburg

Das hochbauliche Erweiterungskonzept geht grundsätzlich von mehreren Bauabschnitten aus. In einer ersten Phase sollen vornehmlich direkte Anbauten nördlich und südlich an das bestehende Betriebsgebäude umgesetzt werden (Baufeld 3 und 5). Nutzungsschwerpunkte hierbei sind Produktion, Büro und Verwaltung. Der Anbau im Südosten unterliegt hier teilweise den baulichen Höhenrestriktionen durch die bestehende Stromoberleitung.

Bauabschnitte Anbauten an das bestehende Betriebsgebäude

Die weiteren Abschnitte erfolgen dann nach nordwestlicher Ausrichtung. Durch ein Verbindungs - Gebäudeteil (Baufeld 2 und 3), das als Erdgeschoß ein Luftgeschoss besitzt (hierbei kommt es dann auch zu einer „Teilüberbauung“ des Regenrückhaltebeckens) soll der Baukörper im nordwestlichen Bereich (Baufeld 1) funktional angeschlossen werden. Dieser zentral gelegene Bau stellt sich somit als „Gelenk“ zwischen den Hauptgebäuden dar und soll Büros, Ta-

Verbindungs - Gebäudeteil

gungsräume und insbesondere die neue Kantine übernehmen.

Im komplett neu zu entwickelnden Bereich südlich der Stadtgrenze (Baufeld 1) soll dann ein neuer zentraler Gebäudekomplex für Büro und Produktion errichtet werden.

## 4. Technische Planungen

### 4.1 Niederschlagswasser

Im Zuge der Planung und der fachgutachterlichen Bearbeitung der zukünftigen Entwässerung der neuen gewerblichen Grundstücke (max. Versiegelung GRZ = 0,8 - Baufelder 1, 2 und 3) ist es einerseits notwendig geworden, das bestehende Becken im nordöstlichen Plangeltungsbereich (Becken Ost) in seiner bestehenden Dimensionierung und der bisherigen Standortfestlegung zu ändern und andererseits auch das Becken im nordwestlichen Plangeltungsbereich (Becken West) für entwässerungstechnische Zwecke zu benutzen (aus diesem Grund wurde der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes um des Becken West erweitert).

Auszüge aus "fachtechnische Bewertung der hydraulischen Auswirkungen und Einflüsse durch den Bebauungsplan", Verf.: Ing.-Büro Höger und Partner GmbH, vom 30.11.2015

*Die vorangegangene fachtechnische Betrachtung der hydraulischen Auswirkungen und Einflüsse auf den Bebauungsplan Nr. 97 der Stadt Ahrensburg zeigt, dass durch eine Umlegung und Vergrößerung des Beckens Ost eine nördliche Erweiterung der vorhandenen östlichen Gewerbeflächen möglich ist. Dabei ist eine zusätzliche Rückhaltung auf den Gewerbeflächen nicht erforderlich.*

*Die Löschwasserentnahmestelle am vorhandenen Becken Ost wird an die Südspitze des Beckens West verlegt. Dies optimiert auch die Abdeckung des Einsatzbereiches.*

*Die Bebauung der Fläche 1 und 2 (Baufelder 1 und 2) erfordert eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers, die durch Vergrößerung des Rückhaltevolumens im Becken West vorgenommen wird. Mit dem Entfernen der Insel und der Erweiterung des Beckens an der Südspitze wird das erforderliche Rückhaltevolumen geschaffen, so dass keine Rückhaltung auf den Gewerbeflächen notwendig ist.*

*Die Abflussleitung des Beckens West wird vergrößert, um die Wassermengen aus dem Notüberlauf entsprechend ableiten zu können, damit Geländevernässungen im Bereich der geplanten Bebauung vermieden werden können.*

*Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird das Becken West mit Tauchwänden zur Leichtstoffrückhaltung ausgerüstet. Die für diese Regenwasserbehandlung notwendigen Dichtheitsanforderungen an*

das Beckens werden erfüllt.

#### 4.3 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Sonstige Versorgungseinrichtungen wie Frischwasser-, Gas-, und Stromleitungen sowie Telekommunikationseinrichtungen sind in der Straße "An der Strusbek" vorhanden.

## 5. Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Gewerbegebiete GE/N1 und GE/N2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Ahrensburg sind im Rahmen der Bestandsüberplanung sowie der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord die gesamten Bauflächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete

Die festgesetzten Gewerbegebiete werden in ihren Nutzungszulässigkeiten jedoch differenziert ausgewiesen. Das festgesetzte Gewerbegebiet GE/N1 umfasst die Bereiche, die bereits im Bebauungsplan Nr. 60 Teilbereich C als Gewerbegebiet überplant wurden (Baufelder 4, 5 und 6). Um hier die Gestaltqualitäten sowie den reinen gewerblichen Charakter nachhaltig zu sichern, sind allgemein zulässig: Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Nicht zulässig dagegen sind: Vergnügungstätten, Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für sportliche Zwecke. In Übernahme der festgesetzten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 60 Teilbereich C wurden Einzelhandelsbetriebe bis auf folgende Ausnahmen ausgeschlossen: Einzelhandel mit Autoteilen und Kraftfahrzeugen, mit Möbeln, mit Gartenbedarf, mit Baubedarf und mit Getränken. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren an Letztverbraucher.

Gewerbegebiet  
GE/N1

Bis auf Ausnahme der Regelungen zur Einzelhandelszulässigkeit sind die zulässigen, ausnahmsweisen zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet GE/N2 (Baufelder 1, 2 und 3) identisch mit den Zulässigkeitsregelungen des Gewerbegebiets GE/N1. Im Gegensatz zum festgesetzten Gewerbegebiet GE/N1 ist im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N2 jedoch jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.

Gewerbegebiet  
GE/N2

Grundsätzliches Ziel dieser Nutzungseinschränkungen ist die Sicherstellung, dass die zukünftigen Grundstücke ausschließlich den klassi-

Reine Gewerbe-  
entwicklung

schen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zugeführt werden.

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 Lagerhäusern und Lagerplätze

Ebenfalls wurden Tankstellen im Plangeltungsbereich ausgeschlossen, um hier insbesondere vermeidbare Mehrverkehre auszuschließen.

Ausschluss von Tankstellen

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen da hier der eigentlichen gewerblichen Nutzung der Vorrang eingeräumt wird. Diese Nutzungen sind im sonstigen Gewerbegebiet Nord nicht ausgeschlossen, somit stehen hier wie auch tlw. im sonstigen Stadtgebiet genügend potenzielle Standorte für die genannten Nutzungen zur Verfügung.

kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen

Der Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes GE/N2 wird 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. In den überplanten Bestandsgebieten (GE/N1, Baufelder 4, 5 und 6) werden nur ausnahmsweise zulässige und nicht zentren- oder innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen als zulässig festgesetzt. Dies erfolgt in Übernahme der Regelungen des bisher im diesem Bereich rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 60 Teilbereich C.

Einzelhandel

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen, da hier der gewerblichen Nutzung der Vorrang eingeräumt wird. Zusätzlich soll damit planungsrechtlich erreicht werden, auch hier zusätzliche Kunden- oder Besucherverkehre zu vermeiden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Auch die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wurde in beiden Gewerbegebieten deutlich in den zulässigen Dimensionen eingeschränkt. Dies erfolgt aus den gleichen Überlegungen, hier der gewerblichen Nutzung eindeutig den Vorrang einzuräumen.

Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung

Im Zuge der konkretisierten hochbaulichen Planungen zur Erweiterung der Fa. Basler sowie der notwendigen Verlagerung des Beckens Ost mussten für das Baufeld 2 gesonderte Nutzungsausweisungen getroffen werden.

Gewerbegebiet in Kombination mit dem Becken Ost

Hier kommt es zu einer horizontalen Nutzungszonierung - im Erdgeschossbereich ist hier die Errichtung und Nutzung eines kombinierten Klär- und Rückhaltebeckens zulässig (Becken Ost). Einerseits ist hier die Erdgeschosszone von jeglicher Bebauung freizuhalten (mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m). Andererseits ist jedoch eine gewerbliche Überbauung in den Obergeschossen zulässig. Entsprechend wurde hier in der Planzeichnung eine gemischte Nutzungsausweisung festgelegt - Gewerbegebiet GE/N2 und Flächen für die Entsorgung des Niederschlagswassers.

Horizontale Nutzungszonierung

### 5.1.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um insbesondere die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestalterisch vor zu nah heranrückenden störenden privaten baulichen Nebenanlagen und Garagen zu schützen, sind grundsätzlich Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Straße „An der Strusbek“ ist aus den gleichen Gründen in einer Tiefe von 5,0 m zusätzlich die Errichtung und Nutzung von Stellplätzen unzulässig. Hier sind entsprechende Anpflanzgebote festgesetzt (vgl. Pkt. 5.9 der Begründung).

Gestaltung durch Einschränkungen bei Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

Entsprechend den zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gem. BauNVO wurde für den Gesamtbereich der Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 97 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies soll eine dichte und damit auch letztendlich flächensparende Bauweise ermöglichen.

GRZ

### 5.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung einer GFZ bzw. der Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wurde zu Gunsten der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen verzichtet. Entsprechende Höhenfestsetzungen über NHN (Normalhöhennull) sind für alle Baugebiete getroffen worden und sind im GE/N2 den Anforderungen an die betrieblichen Erweiterungsanforderungen der Fa. Basler AG im GE/N2 angepasst worden. Für die bereits überplanten Bereiche (Baufelder 4, 5 und 6) wurden Höhenfestsetzungen getroffen, die über das bisherige Maß hinausgehen, um auch hier Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

maximale Gebäudehöhen

Im Südosten des Plangeltungsbereichs verläuft eine Stromoberleitung. Hier wurden die baulichen Höhenbeschränkungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 60 für den Teilbereich C entnommen und als max. Bauhöhe über NHN (Normalhöhennull) als Planeinschrieb im Ausschwingungsbereich der Stromoberleitung festgesetzt.

Stromoberleitung

Aufgrund der beabsichtigten Teilüberbauung des Beckens Ost durch gewerbliche Anlagen wurde hier festgelegt, dass eine lichte Höhe von mind. 2,5 m (sogenanntes Luftgeschoss) im Erdgeschoss-

Höhenentwicklung über Becken Ost und GFL-Bereich

bereich nicht überbaut werden darf - hier sind also nur entsprechende Obergeschosse baulich zulässig. Vergleichbares gilt auch für die Überbauung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Baufeld 3. Auch diese Zone darf nicht direkt überbaut werden - hier sind lichte Höhen von mind. 3,5 m einzuhalten

### 5.3 Bauweise

Da es sich bei dem B-Plan Nr. 97 um einen Angebotsplan für gewerbliche Vorhaben handelt, sind zukünftige bauliche Anlagen in ihren Dimensionen noch nicht umfassend bzw. abschließend bekannt. Um hier eine größere Flexibilität für zukünftige Bauherrn zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m erlaubt, jedoch unter Beibehaltung der einzuhaltenden Grenzabstände (gemäß Landesbauordnung – LBO) der offenen Bauweise.

Abweichende Bauweise

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugebiete bzw. Bauquartiere im gesamten Plangeltungsbereich werden entsprechend der bauleitplanerischen Angebotsplanung für gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechenden Festsetzungen zu Baugrenzen versehen. Auch hier wird der baulichen Flexibilität entsprochen.

Baugrenzen

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes GE/N2, Baufeld 2, sollen gemäß dem bisherigen hochbaulichen Erweiterungskonzept auskragende bzw. überkragende Bauteile über dem bestehenden Regenrückhaltebecken planungsrechtlich möglich sein. Entsprechend sind hier überbaubare gewerbliche Grundstücksflächen über dem Becken Ost vorgesehen und durch Festsetzungen zur lichten Höhe weiter präzisiert - das Erdgeschoss ist dann durch ein Luftgeschoss von einer direkten Überbauung freizuhalten (vgl. Pkt. 5.2.2 der Begründung).

Lichte Höhe und Luftgeschoss über dem Becken Ost

Südlich der Stadtgrenze (westlich des Nord – Süd verlaufenden Knicks) berücksichtigen die festgelegten Baugrenzen einerseits einen 20,0 m breiten freizuhaltenden Waldabstandsstreifen (aufgrund von bestehenden Waldflächen auf den nördlich gelegenen Delingsdorfer Gemeindebereichen) und andererseits einen Knickabstand in einer Breite von 15,0 m. Östlich des Beckens Ost wird zum hier an der Siedlungsgrenze verlaufenden Knick ein Abstand von 10,0 m zur Baugrenze des Baufeldes 3 eingehalten.

Waldabstand und Knickschutz

### 5.5 Flächen für die Entsorgung des Niederschlagswassers

Die neue Dimensionierung und Standortfestlegung des Beckens Ost wurde von der Fachplanung übernommen und entsprechend als Fläche für die Entsorgung des Niederschlagswassers festgesetzt. Vergleichbares gilt für die Festsetzung einer Fläche für die Entsorgung des Niederschlagswassers für das Becken West.

Becken Ost und Becken West

## 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Zugänglichkeit der im Plangebiet vorhandenen Becken für die Stadtbetriebe Ahrensburg als Versorgungsträger zu gewährleisten, wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet festgesetzt. Das GFL (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) nördlich des Baufeldes 1 nimmt dabei zusätzlich eine Entwässerungsleitung des Beckens West auf.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtbetriebe Ahrensburg

Das von der Straße "An der Strusbek" nach Norden verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (im Baufeld 3) zur technischen Erschließung des Beckens Ost wird durch überbaubare Grundstücksflächen im Bereich des Baufeldes 3 überlagert. Hier ist für die Sicherung dieser "Zufahrt" bzgl. einer zukünftigen Bebauung eine lichte Höhe von mind. 3,5 m (Luftgeschoss) einzuhalten. Gleichzeitig kann diese "Fahrgasse" auch als Feuerwehrumfahrt genutzt werden.

Überbauung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

## 5.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Ausgestaltung von Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen sind differenzierte und einschränkende Festsetzungen getroffen worden. Hierbei wurden grundsätzliche Regelungen zu zulässigen Dimensionen und zulässigen Standorten für Werbeanlagen festgelegt, die zur Sicherstellung einer hochwertigen Gestaltung des Gewerbegebietes beitragen. Des Weiteren sollen durch diese Regelungen Insekten und die umgebenden Grün- und Außenbereichsflächen vor vermeidbaren Störungen geschützt werden.

Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen

## 5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Weiterhin bestehende und zu erhaltende Knicks werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BNatSchG nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Knick am Stadtrand

## 5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Um die bestehenden Grünstrukturen, insbesondere am Verlauf der Stadtgrenze / Gemeindegrenze zu Delingsdorf zu sichern (hier v.a. die Knicks und die Überhänger), wurden hier sowohl öffentliche und private Grünflächen in einer Breite von ca. 10 m parallel zur Stadtgrenze ausgewiesen. In dieser Zone ist die Errichtung und Nutzung von baulichen Anlagen (mit Ausnahme von notwendigen Fahrwegen für die Stadtbetriebe Ahrensburg) unzulässig.

öffentliche und private Grünflächen

Die Ausweisung dieser Grünflächen dient vornehmlich dem Schutz der bereits angesprochenen Knicks und Überhänger (diese sind zum Erhalt festgesetzt) und der Sicherstellung entsprechender Knickschutzstreifen südlich der Stadtgrenze auf Ahrensburger Stadtgebiet. Darüber hinaus gewährleisten die festgesetzten Grünflächen auch eine sinnvolle "Pufferzone" zum regionalplanerisch ausgewiesenen, West - Ost verlaufenden Grünzug nördlich der Stadtgrenze auf Delingsdorfer Gemeindegebiet. Letztendlich soll durch die Erhaltung der Knicks und durch ergänzende Maßnahmen auch ein Mindestmaß an Ortsrand- bzw. Gewerbegebietseingrünung ge-

Schutz der Knicks

währleistet werden.

Nördlich des Baufeldes 1 wird ein "fehlender Knickabschnitt" entsprechend ergänzt. Hierzu lautet die Festsetzung wie folgt: *Der im Norden herzustellende Knickwall zur Schließung der Knicklücke ist landschaftsgerecht zweireihig (mit Arten der Auswahlliste) zu bepflanzen.*

Neuanlage Knick

Um auch die östliche Siedlungsgrenze planungsrechtlich "abzubilden", wurde dieser Bereich in Übernahme der bisherigen Festlegungen der "1. Änderung des B-Plans Nr. 60 für den Teilbereich C" in den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 97 integriert. Insoweit wird hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung Strusbek" ausgewiesen und der Gesamtbereich als Fläche für Maßnahmen festgesetzt. Der Verlauf der Strusbek wird als "Wasserfläche" festgelegt.

Strusbek

Entsprechend der Eingrünungsmaßnahmen im sonstigen Gewerbegebiet Nord und dem Ziel im Gesamtgebiet eine nachhaltige und einheitliche Gestaltung der öffentlichen Räume zu gewährleisten, wird entlang der Straße "An der Strusbek" ein 5,0 m breiter privater Grundstücksstreifen ausgewiesen, der von jeglicher Bebauung (auch von Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätzen) freizuhalten ist. Dieser Streifen ist dauerhaft mit großkronigen Bäumen in einem maximalen Abstand von 15,0 m anzupflanzen (und korrespondiert daher gestalterisch mit den in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 60 - Teilbereich C festgesetzten Alleebäumen im öffentlichen Straßenraum). Aufgrund vergleichbarer gestalterischer Zielsetzungen sind hier die Grundstücksgrenzen mit Hecken einzugrünen.

Anpflanzung von Bäumen entlang der Straße "An der Strusbek"

Da Gewerbegebiete überwiegend und notwendigerweise durch größere bauliche Anlagen und vollversiegelte Funktionsflächen ohne jegliche Bepflanzungen geprägt sind, werden Stellplatzanlagen durch nachfolgende Festsetzung gestalterisch und tlw. auch ökologisch aufgewertet: *"Auf je vier Stellplätze ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Baum (Hochstamm, mind. 16 cm Stammumfang) zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen."*

Eingrünung von Stellplätzen

Aus vergleichbaren Gestaltungsüberlegungen wird festgesetzt, dass diejenigen Grundstücksflächen, die planungsrechtlich nicht überbaut bzw. versiegelt werden dürfen (also 20 % der Grundstücksfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,8), je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem großkronigen Baum zu versehen sind.

Sonstige Grundstückseingrünungen

## 5.10 Hinweise und Empfehlungen

Zusätzliche Hinweise und Empfehlungen (ohne Normcharakter) werden zu den u.g. Sachthemen gegeben. Einerseits sind die Inhalte insbesondere der Hinweise aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht als Festsetzung in der Satzung verankerbar, andererseits sind diese Hinweise und Empfehlungen für z.B. bauliche Aktivitäten auf den Grundstücken dennoch durchaus bedeutsam.

Hinweise und Empfehlungen erfolgen daher zu: Zuordnung der Eingriffe, zu archäologische Funden, zu Kampfmitteln, zu Schutz von Biotopen, zum Artenschutz, zum Oberbodenschutz, zu DIN - Vorschriften, zur Gestaltung von Dächern und Fassaden, zu Oberflächenbefestigungen und zu empfohlenen Artenauswahllisten.