

## STADT AHRENSBURG



### BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94 – GEBIET BAHNHOFSTRASSE, WILHELMSTRASSE, LANDESSTRASSE 82 (ABSCHNITT WOLDENHORN) –



Stand: 16.03.2016

Auftraggeber:



**Stadt Ahrensburg**  
**Fachdienst Stadtplanung/ Bauaufsicht/ Umwelt**  
Manfred-Samus-Straße 5  
22926 Ahrensburg

Auftragnehmer:



**clausen-seggelke stadtplaner**  
Holzdamm 39  
22099 Hamburg  
Tel.: 040/ 28 40 34 - 0  
Fax: 040/ 28 05 43 43  
E-Mail: [mail@clausen-seggelke.de](mailto:mail@clausen-seggelke.de)  
[www.clausen-seggelke.de](http://www.clausen-seggelke.de)

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Einleitung                                                              | 5  |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets                                    | 5  |
| 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung                             | 5  |
| 1.3 Planungsrechtliches Verfahren                                          | 5  |
| 2. Ausgangssituation                                                       | 6  |
| 2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung                                      | 6  |
| 2.2 Natur und Umwelt                                                       | 7  |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse                                                  | 7  |
| 2.4 Bisheriges Planungsrecht                                               | 7  |
| 3. Übergeordnete Planungen                                                 | 8  |
| 3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung                                 | 8  |
| 3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes                                | 8  |
| 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (ISEK 2009) | 8  |
| 3.4 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2014)                            | 8  |
| 3.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (EHEK 2012)      | 8  |
| 4. Ziele und Zwecke der Planung                                            | 9  |
| 5. Inhalt der Planung                                                      | 10 |
| 5.1 Flächenbilanz                                                          | 10 |
| 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung                                       | 10 |
| 5.2.1 Städtebauliches Konzept/ Beschreibung des Vorhabens                  | 10 |
| 5.2.2 Art der baulichen Nutzung                                            | 11 |
| 5.2.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen         | 12 |
| 5.2.4 Werbeanlagen                                                         | 14 |
| 5.3 Erschließung                                                           | 14 |
| 5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen                      | 14 |
| 5.3.2 Geh- und Fahrrecht                                                   | 14 |
| 5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)                      | 14 |
| 5.3.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze                                      | 14 |
| 5.3.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte                                  | 15 |
| 5.4 Grün, Natur und Landschaft                                             | 16 |
| 5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung                                        | 16 |
| 5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne                                    | 16 |
| 5.6 Hinweise                                                               | 16 |
| 5.6.1 Kulturdenkmäler                                                      | 16 |
| 6. Wesentliche Auswirkungen der Planung                                    | 16 |
| 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt                                            | 16 |
| 6.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft                                | 16 |
| 6.1.2 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen                 | 17 |

|       |                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1.3 | Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung          | 18 |
| 6.1.4 | Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote       | 18 |
| 6.1.5 | Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen                          | 18 |
| 6.2   | Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung | 19 |
| 6.3   | Verkehrliche Auswirkungen                                         | 19 |
| 6.4   | Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen         | 19 |
| 7.    | Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes                       | 19 |
| 8.    | Finanzielle Auswirkungen                                          | 20 |
| 8.1   | Ausgaben (Kosten und Finanzierung)                                | 20 |
| 8.2   | Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)         | 20 |
| 9.    | Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten                     | 20 |
| 9.1   | Verfahrensübersicht                                               | 20 |
| 9.2   | Rechtsgrundlagen                                                  | 20 |
| 9.3   | Fachgutachten                                                     | 21 |

Anhang:

- Anhang 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 3c UVPG für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) –

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – hat eine Größe von ca. 7.590 m<sup>2</sup> und liegt am Rande der Ahrensburger Innenstadt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 393, 394, 395, 396 und tlw. 398 der Gemarkung Ahrensburg, Flur 9.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Landesstraße 82, Abschnitt Woldenhorn, im Südosten durch Grünflächen bzw. Flächen des Ahrensburger Bahnhofs und im Westen durch wohnbaulich genutzte Grundstücke an der Wilhelmstraße. In den Geltungsbereich werden Teile der Bahnhofstraße, die Wilhelmstraße sowie die Einmündungen von der Gerhardstraße und der Wilhelmstraße in die Bahnhofstraße mit einbezogen.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Für das Grundstück des ehemaligen Gasthofs Lindenhof (bis 1973), das heute als Parkplatz genutzt wird, wurde bereits im Rahmen einer Zukunftswerkstatt im Jahr 2008 ein hohes Entwicklungspotenzial erkannt. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2009 wird die Fläche als ein „Filetgrundstück“ für eine bauliche Entwicklung der Ahrensburger Innenstadt definiert.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) aus dem Jahr 2012 betont die Chancen einer Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt durch Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen in diesem Gebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Gestaltung einer funktionalen und städtebaulich attraktiven Eingangssituation vom Bahnhof in Richtung südliche Innenstadt, die Realisierung des bereits im ISEK aufgezeigten Wohnbaupotenzials in zentraler Lage und die Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt durch Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts angestrebt.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 94 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung.
- Es wird mit einer möglichen überbaubaren Grundfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> insgesamt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Aufgrund der geplanten Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Prüfung des Einzelfalls vorgenommen worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass von dem prüfpflichtigen Vorhaben (hier: großflächiger Einzelhandelsbetrieb) voraussichtlich keine er-

heblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen und daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist (vgl. Anlage 1 zu dieser Begründung).

- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten (i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) werden nicht beeinträchtigt.

Es wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der umweltbezogenen Informationen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 94 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 12 BauGB aufgestellt. Zu dem Bebauungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger geschlossen, der die Umsetzung des Vorhabens regelt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangrundstück, das bis 1973 durch den Gasthof Lindenhof genutzt wurde, liegt seit vielen Jahren brach und wird als öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Auf der Fläche stehen mehrere Wertstoffsammelbehälter.

#### Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Die Innenstadt Ahrensburgs sowie ihre Randbereiche sind durch größere Baustrukturen geprägt. In vielen Teilen des übrigen Stadtgebiets gibt es kleinere Einzelhausstrukturen. Westlich des Plangebiets und südlich der Gleise grenzen Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäuser sowie das Villengebiet mit Wohngebäuden, die um 1900 errichtet wurden, an. Entlang der Gleise im Südwesten befindet sich neben dem P+R Parkhaus „Lockschuppen“ großflächiger Einzelhandel. Nördlich des Grundstücks befindet sich die Innenstadt als zentrales Versorgungszentrum.

Die Hamburger Straße, nordwestlich des Bahnhofs, ist vor allem von großflächigen Anbietern geprägt (durchschnittliche Verkaufsfläche von 834 m<sup>2</sup>). Hier gibt es derzeit als Nutzungen vor allem Lebensmittelmärkte, aber auch einen Elektronikmarkt, ein Geschäft für Tierbedarfe und einen Drogeriemarkt.

Nordwestlich grenzt mit der Hagener Allee, Manhagener Allee und dem Rondeel die Ahrensburger Innenstadt an. Die Hagener Allee, die vom Rondeel (Mittelpunkt der Innenstadt) süd-

lich in Richtung Bahnhof verläuft, und die Manhagener Straße, die südwestlich verläuft, sind durch einen kleinteiligen Besatz mit mehrheitlich inhabergeführten, traditionellen Einzelhandelsgeschäften geprägt. Ergänzend sind hier Banken, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe zu finden.

Südlich und westlich grenzt der Ahrensburger Bahnhof und die Bahnstrecke zwischen Hamburg und Lübeck unmittelbar an das Plangebiet. Weiter südlich und westlich befindet sich ein Wohngebiet mit Geschosswohnen, Einzelhäusern und historischen Villen.

Weiter nördlich befindet sich an der Stormarnstraße/ An der Reitbahn eine Sportanlage.

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für das Grundstück liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan eines privaten Vorhabenträgers vor, der die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorsieht.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 ist über die Bahnhofstraße und die Wilhelmstraße erschlossen.

#### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an den nordöstlichen Bahnsteigzugängen des Bahnhofs Ahrensburg entfernt und ist über diesen mit mehreren Regionalbahnverkehren nach Hamburg und Lübeck (RE 80 und RB 81) angeschlossen. Vom Bahnhof verkehren acht Buslinien des Stadtverkehrs Ahrensburg sowie weitere Regionalbuslinien.

## **2.2 Natur und Umwelt**

Der derzeitige Parkplatz weist eine wassergebundene Decke auf und ist ansonsten frei von Vegetation. Die angrenzenden Straßen Wilhelmstraße und Bahnhofstraße weisen einen umfangreichen Straßenbaumbestand auf. Zur tiefer liegenden Landesstraße 82, Abschnitt Woldenhorn, gibt es eine begrünte Böschung.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Baugrundstück im Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Ahrensburg, es besteht ein Kaufvertrag mit einem privaten Vorhabenträger.

Die in das Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen befinden sich im städtischen Eigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Für die zukünftig als Baugebiet auszuweisenden Flächen besteht derzeit kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt mit seinem Standort in der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn, innerhalb des Regionalplans für den Planungsraum I – Schleswig Holstein Süd (Stand 1998). Die Stadt Ahrensburg ist aufgrund der verkehrsgünstigen und landschaftlich attraktiven Lage ein besonders gefragter Wohn- und Gewerbestandort. Das Stadtzentrum soll nach dem Regionalplan durch die Erweiterung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen weiterhin zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahrensburg, in der am 09.02.1974 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 33. Änderung/ Berichtigung vom 09.08.2008, stellt das Grundstück als gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ohne Durchführung eines förmlichen Verfahrens angepasst werden, da der Bebauungsplan Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung erarbeitet wird.

#### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (ISEK 2009)**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg ist zur Stärkung der Innenstadt unter anderem das Ziel formuliert worden, die Funktionsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Kultur zu erhöhen.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 94 ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept als Fläche mit Wohnbaupotential aufgelistet. Weiterhin wird bei dem Handlungsschwerpunkt Innenstadt das Ziel einer Entréegestaltung an dieser Stelle hervorgehoben.

#### **3.4 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2014)**

Der Landschaftsplan weist die Bauflächen des Plangebiets als Bestandsflächen der Innenstadt und die Verkehrsflächen als Flächen für überörtlichen Verkehr aus.

Die beidseitigen Baumreihen an der Bahnhofstraße sind im Landschaftsplan als Baumreihe/ Allee dargestellt.

#### **3.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (EHEK 2012)**

Für die Stadt Ahrensburg liegt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) vor, das am 26.11.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Wesentliche Ziele des Einzelhandelsentwicklungs- und Nahversorgungskonzepts sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2012 aus:

- dem Zentrenkonzept mit zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten/ Solitäre,

- der Sortimentsliste mit der Differenzierung zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant und
- dem Sortiments- und Standortmix mit einer Einordnung, wo welche Sortimente in welcher Größenordnung zulässig sind.

Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ahrensburg sind im Einzelhandelsentwicklungskonzept folgendermaßen definiert:

- **Innenstadt (Hauptzentrum)** als zentraler Versorgungsbereich zwischen dem Schloss Ahrensburg (nördlich) und dem Bahnhof Ahrensburg
- **Ergänzungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)** als ergänzender Versorgungsbereich am Bahnhof Ahrensburg und südlich der Innenstadt
- **Bereich mit lokaler Einzelhandelsfunktion Hamburger Straße (Standort mit Entwicklungsmöglichkeiten zum Nahversorgungszentrum)** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmitteln und Drogerieartikeln
- **solitäre Nahversorger** – Reeshoop, Bogenstraße, Siedlung am Hagen – mit zentrenrelevanten Sortimenten
- **Sonderstandort für Fachmarktzentrum** – FMZ Kornkamp – mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten

Das Plangebiet liegt nach der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich integriert im Bereich des Hauptzentrums. Es ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg als „Ergänzungsbereich Innenstadt“ festgelegt.

Es bestehen über die Hagener Allee direkte Sicht- und Wegeverbindungen zum Hauptzentrum Innenstadt sowie über die Bahnhofstraße zum Bahnhof. Eine Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet kann laut EHEK zur (Neu-) Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt führen und zugleich eine Brückenfunktion vom Bahnhof in Richtung Zentrum übernehmen.

Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept sollen für den „Ergänzungsbereich Innenstadt“, d.h. den Bereich des Bebauungsplans Nr. 94, vor allem zentrenrelevante Sortimente prägend sein und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht berücksichtigt werden. Die Empfehlung zum Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgte jedoch ausdrücklich nicht aus Gründen des Konkurrenzschutzes gegenüber anderen bestehenden Nahversorgungsbetrieben, sondern weil die Fläche seinerzeit insbesondere zur Ansiedlung eines großflächigen Fachmarkts vorgehalten werden sollte. Mit dem aktuellen Vorhaben haben sich die Planungsziele für die Fläche jedoch geändert, eine Nachfrage für einen Fachmarkt ist derzeit nicht gegeben. Ziel ist nunmehr primär die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, um insbesondere die Nahversorgungsbedarfe der Pendler und der Innenstadtbesucher zu bedienen und Angebotslücken zu schließen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben aber weiterhin zulässig, sodass in der Zukunft auch eine andere Ladennutzung, z.B. im Bereich Bekleidung, Sportartikel o.ä., möglich wäre. Laut einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters CIMA Beratung + Management GmbH, die das Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt hat, sind durch das zusätzliche Nahversorgungsangebot keine negativen Auswirkungen auf andere Nahversorgungsbetriebe bzw. -standorte zu erwarten.

#### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – wird die Gestaltung einer funktionalen und städtebaulichen Eingangssituation vom Bahnhof in Richtung südliche In-

nenstadt, die Realisierung des bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept aufgezeigten Wohnbaupotenzials in zentraler Lage und die Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt durch Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts angestrebt.

Das Plangrundstück stellt einen wichtigen Baustein in der Verknüpfung der Ahrensburger Innenstadt mit dem Bahnhofsumfeld dar. Die erdgeschossige Einzelhandels- und Gewerbenutzung entlang der Bahnhofstraße soll zu einer Belebung des öffentlichen Raums führen und mit einer Verweilqualität den Auftakt zur Innenstadt bilden.

## Planalternativen

Für das Plangebiet wurde 2014 ein städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb mit sechs Teilnehmern durchgeführt, um verschiedene Bebauungsalternativen für das Plangebiet zu überprüfen. Das Preisgericht hob bei dem als 1. Preisträger ausgewählten Entwurf insbesondere die städtebauliche Anordnung der Gebäude auf dem dreieckigen Grundstück hervor. Dabei entsteht zu allen Seiten eine hervorragende Belichtung und Orientierung in den Außenraum. Durch die Öffnung der Bebauung nach Westen zu dem bestehenden Wohnungsbau entsteht ein gegliederter, vor Lärm geschützter Freiraum im Blockinneren. Städtebaulich überzeugt der Entwurf mit seiner klaren Geste an der Schnittstelle zwischen Bahnhof und Innenstadt. Die Straßenbäume auf der Westseite der Wilhelmstraße werden bei dem Entwurf nicht beeinträchtigt, wohingegen die Bäume auf der Ostseite nicht erhalten werden können. Bei anderen Wettbewerbsentwürfen, die einen kompletten Baumerhalt darstellen, stellt sich hingegen in der Regel das Problem, dass Schleppkurven für Anlieferung/ Tiefgaragenzufahrt nicht ausreichend berücksichtigt sind und/ oder die überbaubaren Flächen stark eingeschränkt werden würden. Auch unter diesem Gesichtspunkt bietet der ausgewählte Entwurf dadurch Vorteile.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

|                                          |                          |
|------------------------------------------|--------------------------|
| Bebauungsplangebiet                      | ca. 7.590 m <sup>2</sup> |
| davon:                                   |                          |
| Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO | ca. 2.945 m <sup>2</sup> |
| Straßenverkehrsfläche                    | ca. 4.645 m <sup>2</sup> |

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Städtebauliches Konzept/ Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst den Bau eines sechs- bis siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses an der städtebaulichen Schnittstelle zwischen Bahnhof und Innenstadt.

In einem eingeschossigen Sockelgeschoss sind verschiedene Einzelhandels- und Gastronomieflächen angeordnet. Auf dem Dach des Sockelgeschosses bauen zwei Gebäuderiegel auf, die im 1. OG optional mit Praxen/ Büros oder Wohnungen belegt sind und in den oberen Geschossen ausschließlich wohnbaulich genutzt werden.

Der erhöht gelegene Innenhof kann unter anderem für Kinderspiel, Erholung und in Teilen für private Gärten genutzt werden.

Durch die Orientierung der aufgehenden Gebäudekörper entsteht zu allen Seiten eine gute Belichtung.

In ihrer Geschossigkeit korrespondieren die Gebäude mit dem umliegenden Wohnhochhausbestand. An der Bahnhofstraße werden die überwiegend sechsgeschossigen Gebäude an den Einmündungen der Wilhelmstraße und vor dem Übergang zur Innenstadt durch ein zusätzliches Geschoss akzentuiert.

Mit seiner Nutzungsmischung und seiner städtebaulichen Geste wird das Vorhaben der besonderen Lage am Gelenk zwischen Bahnhof und Innenstadt gerecht.

### **5.2.2 Art der baulichen Nutzung**

#### Sonstiges Sondergebiet

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets bietet die Möglichkeit, genaue Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen in Form eines abschließenden Katalogs zu treffen.

#### Festsetzung der Zweckbestimmung und der Art der zulässigen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Büros, Praxen und Dienstleistungen sowie Einzelhandel. Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Ahrensburger Innenstadt als zentraler Standort für Handel und Dienstleistungen und die Erhöhung des Wohnanteils im Zentrum.

Folgende Nutzungen sind im Sonstigen Sondergebiet allgemein zulässig:

im UG:

- Tiefgaragen und Garagengeschosse
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

im EG:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts- und Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Räume für freie Berufe, Arztpraxen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

im 1. OG:

- Wohnungen
- Geschäfts- und Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Räume für freie Berufe, Arztpraxen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

im 2. – 6. OG:

- Wohnungen
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

### Beschränkung der zulässigen Sortimente

Für die Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet werden die zulässigen Sortimente in Anlehnung an die Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungs- und Nahversorgungskonzepts beschränkt.

Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind nur Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten und/ oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe, Sportbekleidung)
- Bücher
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Uhren und Schmuck
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/ Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitungen/ Zeitschriften

### **5.2.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Als qualifizierter Bebauungsplan bestimmt der Bebauungsplan Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – das zukünftig zulässige Maß

der baulichen Nutzung im Plangebiet mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und einer oberirdischen Geschossfläche (GF) als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Das Maß der Überbauung bleibt damit unterhalb der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 1,0 für zentrale, innerstädtische Gebiete (Kerngebiete).

Zur Sicherung der erforderlichen Zuwegungen, Stellplätze und (Tief)garagen ist es erforderlich, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf mit 10.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Anstelle einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen eine absolute Geschossfläche (GF) als Höchstmaß festgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass bei dieser städtebaulichen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume mitzurechnen sind. Die städtebauliche Geschossfläche beinhaltet gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO jedoch nicht die Flächen von Loggien, Terrassen und Balkonen.

Die höchstzulässige Anzahl der Geschosse wird auf maximal sechs bzw. sieben begrenzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) und wird mit 70,5 m ü. NHN festgesetzt. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von gemittelt 46,0 m ü. NHN ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 24,5 m.

Im Bereich der Sechsgeschossigkeit ist für das Gebäude eine Höhe von 67,5 m ü. NHN festgesetzt. Das Bauteil Attika soll dort als Gebäudeabschluss schräg ausgestaltet werden, so dass die Gebäudehöhe durch das Bauteil Attika im Bereich der beiden sechsgeschossigen Gebäudeteilen von 67,5 m im äußeren Bereich bis auf 70,5 m an der Schnittstelle zum siebengeschossigen Gebäudeteil ansteigt.

Die Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Im Bereich der Wilhelmstraße ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsflächen des Neubaus.

Ausnahmsweise können die als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, und durch Aufbauten für Technische Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc., um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn diese 1,5 m von der straßenseitigen Gebäude- bzw. Attikakante entfernt liegen. Diese Überschreitung der Oberkante gilt entsprechend auch für die Bereiche, in denen für das Bauteil Attika eine schräge Ausgestaltung vorgesehen ist.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig ist. Mit der Festsetzung soll ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Eingangsbereiche eröffnet werden.

Im Übrigen trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan detaillierte Festlegungen zur Gestaltung und Erschließung des Vorhabens, z.B. auch zu der Fassadengestaltung. Die Beachtung dieses Entwurfes wird über den Durchführungsvertrag verbindlich vorgeschrieben (§ 12 BauGB).

## **5.2.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stätte der Leistung zulässig. Für ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes in Hinblick auf die Fassadengestaltung gelten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 94 die benannten Festsetzungen.

Aus gestalterischen Gründen sind die Hauptwerbeanlagen der Erdgeschossnutzungen oberhalb der Glasfassade im Bereich der klinkerähnlichen Fassade anzuordnen. Sie sind auf zwei Elemente je Mieteinheit zu begrenzen. Innerhalb der erdgeschossigen Glasfassade sind Werbeschriftzüge in Form von Blindpanelen in einem untergeordneten Anteil der Fassade zulässig. Für die Nutzungen im 1. Obergeschoss sind im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) seitlich der Fenster zulässig. Die Anzahl ist auf ein Element je Mieteinheit zu begrenzen. Eine Beklebung der erdgeschossigen Glasfassade mit Werbung ist nur in Einzelbuchstaben mit einem Flächenanteil von maximal 10% der Fensterfläche zulässig, wenn auf weitere Fassadenwerbung verzichtet wird. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße und die Wilhelmstraße erschlossen.

Die Zufahrt der Tiefgarage und die Anlieferung des Gewerbes erfolgen über die Wilhelmstraße.

### **5.3.2 Geh- und Fahrrecht**

Die bestehende Geh- und Radwegeverbindung im Norden des Plangebiets wird in den Bereich des Sonstigen Sondergebiets aufgenommen und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu versehen und zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 394 zu belasten.

### **5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen 3. regionalen Nahverkehrsplanes des Kreises Stormarn.

### **5.3.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Erschließung und der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets wird von einem reduzierten Kfz-Aufkommen und einer verstärkten Nutzung des ÖPNV und des Radverkehrs ausgegangen.

Im Zuge des Vorhabens sollen ca. 60 Pkw-Stellplätze sowie ca. 90 Fahrradstellplätze in einer Tiefgarage sowie weitere Fahrradstellplätze im Außenraum errichtet werden. Diese Anzahl der Stellplätze wird für die geplanten Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen als ausreichend angesehen. Um die Fahrradabstellanlagen auch in qualitativer Hinsicht attraktiv zu gestalten, sollen insbesondere folgende Qualitätskriterien berücksichtigt werden: leichte Zugänglichkeit, größtenteils ebenerdig und den Eingängen zugeordnet.

Zusätzlich werden in der Tiefgarage Stellplätze für ein Carsharingangebot vorgehalten, um für die Wohnungseigentümer und –mieter weitere Mobilitätsmöglichkeiten zu schaffen, ohne dass diese auf ein eigenes Kfz angewiesen sind.

### **5.3.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte**

Das Plangrundstück ist bereits vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung sollen im Plangebiet allgemein zulässig sein.

#### Energie- und Trinkwasserversorgung; Leitungsrechte

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßenverkehrsflächen vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung; Leitungsrechte

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Areals ist durch die vorhandene Kanalisation grundsätzlich gegeben.

#### Löschwasserversorgung

Für das geplante Bebauungsgebiet mit einer möglichen Geschossflächenzahl von 3,3 und einer Geschossigkeit von 6 – 7 Geschossen ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. In Abhängigkeit der gewählten Bauart kann der erforderliche Löschwasserbedarf für das geplante Bebauungsgebiet 96 – 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden betragen.

Der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungssituation. Dabei ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet werden muss. Für den Nachweis der Löschwasserbereitstellung ist davon auszugehen, dass der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes im bebauten Gebiet bei Löschwasserentnahme unter 1,5 bar abfällt.

Die Hamburger Wasserwerke GmbH hat als Betreiber des Versorgungsnetzes die hydraulische Leistungsfähigkeit geprüft. Unter normalen Betriebsbedingungen kann eine Trinkwassermenge von ca. 48 m<sup>3</sup>/h an der Leitung DN 100 im Bereich Bahnhofstraße/ Woldenhorn und 48 m<sup>3</sup>/h an der Leitung DN 10 im Bereich Gerhardstraße/ Hagener Allee für den Brandfall zur Verfügung gestellt werden. Der Löschwasserbedarf gem. Brandschutzanforderungen kann somit durch die im Brandfall zur Verfügung stehende Trinkwassermenge gedeckt werden.

#### Entsorgung

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Bei der Anlage der Zuwegung der Baugrundstücke sind insbesondere die Vorgaben der BGV D 29 sowie BGV C 27 zu berücksichtigen. Zuwegungen sind für derart zu gestalten, dass sie für Müllfahrzeuge befahrbar sind.

## **5.4 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Die straßenbegleitenden Bäume westlich entlang der Wilhelmstraße und nördlich entlang der Bahnhofstraße sollen zum Erhalt festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung wird die ökologische Funktion erhalten und dem Entwicklungsziel eines innerörtlichen grünen Netzes des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Ahrensburg entsprochen.

## **5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne**

*- trifft hier nicht zu -*

## **5.6 Hinweise**

### **5.6.1 Kulturdenkmäler**

Zu Kulturdenkmälern wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **6.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Das Vorhabengebiet wird derzeit intensiv als Parkplatz (Schotter/ wassergebundene Decke) genutzt. Die angrenzenden Straßen weisen einen umfangreichen Straßenbaumbestand auf.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird die Fläche nahezu vollständig versiegelt.

Für die Erschließung des Vorhabens müssen einige Straßenbäume gefällt werden. Die Bäume auf der Ostseite der Wilhelmstraße sind infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung der bisherigen Parkplatznutzung bereits nachhaltig geschädigt. Während der Reststandzeit der Bäume wäre ein hoher Kontroll- und Pflegeaufwand durch eine Standortanierung und Entlastungsschnitte notwendig, um diese langfristig zu erhalten (siehe Stel-

lungnahme zur Baumuntersuchung). Dieser Verlust ist durch Begrünungsmaßnahmen im Innenhof des Gebäudekomplexes sowie durch Ersatzpflanzungen im Ahrensburger Stadtgebiet auszugleichen.

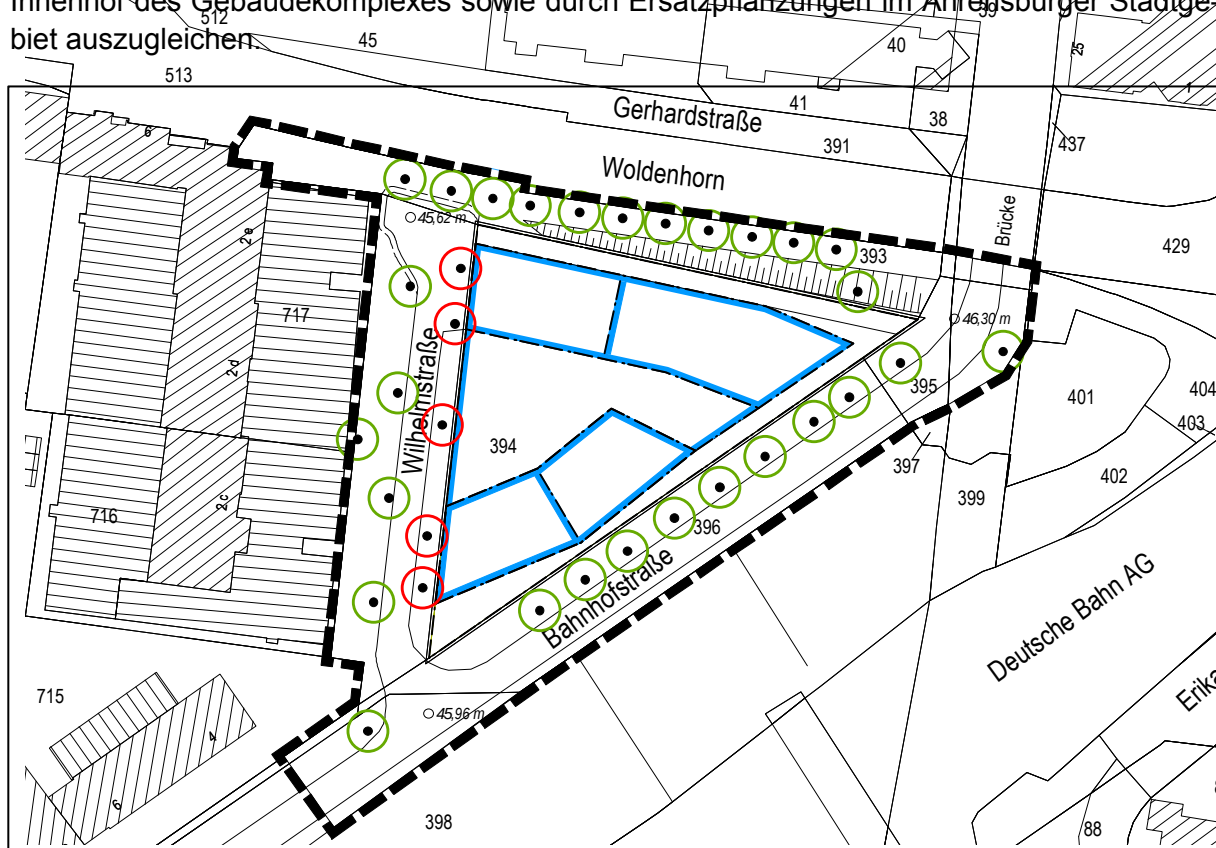


Abb. Erhalt und Entfall von Bestandsbäumen

Das Vorhaben trägt insgesamt zu einer nachhaltigen Entwicklung der Ahrensburger Innenstadt und des Bahnhofsbereichs bei. Es ist dabei insgesamt nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### 6.1.2 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen

Das Plangebiet ist potenziell durch Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) beeinträchtigt. Vom Betrieb der geplanten Gewerbenutzung und ihrer Anlieferung gehen selbst Emissionen aus. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten und die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck berücksichtigt. Insgesamt ist der Verkehrslärm überwiegend pegelbestimmend.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm nach der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau zu treffen (passiver Schallschutz). Die Dimensionierung des erforderlichen Schallschutzes hat nach den Vorgaben des Gutachtens „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Ahrensburg, Projektnummer 15095, Stand 11.09.2015“ der Firma LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, zu erfolgen. Von den im Bericht aufgeführten Maßnahmen kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

### **6.1.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **6.1.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) zu beachten.

Bei der Rodung von Bäumen und Sträuchern ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass der Tatbestand des Zugriffsverbots (Verletzung, Tötung oder Störung besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen sowie Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt wird.

Lebensräume von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bäume nicht vorhanden. Diese werden größtenteils erhalten.

Die artenschutzfachliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet ein Potenzial für Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen (Höhlen und Nischen in größeren Bäumen) sowie ein Potenzial für ungefährdete Brutvogelarten gegeben ist. Daher wurde am 10.09.2015 eine fledermauskundliche Kontrolle der fünf zur Fällung anstehenden Linden vorgenommen. Als Ergebnis können winterquartiertaugliche Strukturen ausgeschlossen werden. An zwei Linden konnten Strukturen an Ästen der Krone identifiziert werden, die das Potenzial zur Ausbildung von Fledermaus-Wochenstubenquartieren haben können. Eine abschließende Klärung der (Wochenstuben-) Quartiereignung der fünf Linden ist vom Boden nicht möglich gewesen, allein der Ausschluss von Winterquartieren konnte festgestellt werden. Zur Berücksichtigung des Tötungsverbots nach § 44 Abs.1 S. 1 BNatSchG sind die Fällzeiträume einzuhalten, wonach die Bäume bis zum 29.02.2016 zu fällen wären. Für den Fall, dass die notwendigen Fällungen erst im Herbst 2016 erfolgen, ist vorher zwingend eine Fledermausbesatzkontrolle durchzuführen.

Wochenstuben- und Winterquartiere von Fledermäusen sind geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 3 BNatSchG. Ein vorhabenbedingter Verlust muss i.d.R. ausgeglichen werden, bevor die Bäume gefällt werden. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von zwei wochenstubengeeigneten Quartierstrukturen wird festgesetzt, dass im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben (d.h. in einem Abstand von max. 2 Km) zwei Fledermaushöhlen zu installieren sind. Um den Besatz der Fledermauskästen durch Vögel zu vermeiden, ist an jedem Baum zudem ein Vogelnistkasten für Meisen anzubringen. Die Fledermausquartiere sind nach Möglichkeit vor dem geplanten Eingriff und in räumlichem Zusammenhang zur betroffenen Fortpflanzungsstätte, spätestens jedoch bis zu Beginn der nächsten Aktivitätsperiode der Fledermäuse im März zu installieren.

### **6.1.5 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer, integrierter Lage. Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung i.S.d. Baugesetzbuchs durch Wiedernutzbarmachung einer zentral gelegenen Entwicklungsfläche. Durch die integrierte Lage können Verkehre auf ein gerin-

ges Maß beschränkt werden. Durch eine kompakte Bauweise und hohe Verdichtung wird dem Grundsatz eines flächensparenden und energieeffizienten Bauens Rechnung getragen.

## **6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung**

Entschädigungen auf Grundlage des § 42 BauGB können ausgeschlossen werden, da für die Fläche derzeit kein verbindliches Bauplanungsrecht besteht und sich die Fläche im städtischen Eigentum befindet.

## **6.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch das Vorhaben ist nicht von einer spürbaren Zunahme von Ziel- und Quellverkehren auszugehen, da das Grundstück bereits heute intensiv als Parkplatz genutzt wird. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung für das umgebende Straßenverkehrsnetz ist durch die Überplanung somit nicht verbunden.

Die Planung führt zum Verlust der derzeit öffentlich nutzbaren Parkplätze im Plangebiet.

Laut verkehrstechnischer Untersuchung kann für die aus dem Bebauungsplan Nr. 94 resultierenden Neuverkehre eine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden. Die zusätzlichen Verkehre aus dem Neubauvorhaben verändern die vorhandene Qualität der angrenzenden Knotenpunkte nicht signifikant. Unter Berücksichtigung einer verkehrsabhängigen Steuerung sind die Prognoseverkehre leistungsgerecht abwickelbar.

Laut verkehrstechnischer Stellungnahme kann durch den geplanten Verzicht auf verkehrsin intensive Nutzungen und gleichzeitige Maßnahmen des Mobilitätsmanagements der Neuverkehr deutlich reduziert werden. Als entsprechende Maßnahmen werden im Zuge Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere die Ausweisung ausreichender und qualitätvoller Fahrradstellplätze sowie die Schaffung baulicher Voraussetzungen für Carsharing konkretisiert. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird daher nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung am Nordrand des Plangebiets wird durch ein öffentliches Geh- und Fahrrecht planungsrechtlich gesichert.

## **6.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Die nach § 8 Abs. 2 LBO notwendigen Spielflächen werden im Zuge der weiteren Vorhabenplanung geplant und realisiert.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

### **8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

### **8.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)**

Die Stadt Ahrensburg erzielt Einnahmen aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks an den Vorhabenträger.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – ist am 24.11.2014 vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg gefasst worden. Der im Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich wurde im Einmündungsbereich im Nordwesten des Plangebiets in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 01.07.2015 angepasst.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB hat am 04.11.2014 im Rahmen einer öffentlichen Präsentation der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs stattgefunden.

#### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die spezifischen Belange und Bedürfnisse von Kindern und Jugendliche durch die Planung nicht berührt werden.

### **9.2 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S 96)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVObI. S. 225)

### **9.3 Fachgutachten**

Zu dem Bebauungsplan Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – wurde im Vorfeld der Aufstellung ein Verkehrsgutachten zur ergänzenden Einschätzung und Ermittlung eines möglichen Anpassungsbedarfs eingeholt.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – wurden eine schalltechnische Untersuchung bzgl. des Verkehrs- und Gewerbelärms und eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – wurden eine gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel eingeholt.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – wurden eine gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand eingeholt.

Ahrensburg, den

Stadt Ahrensburg

Fachdienst Stadtplanung/ Bauaufsicht/ Umwelt

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg

## Anlage 1 zur Begründung

Vorprüfung des Einzelfalls  
zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens  
nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 3c UVPG  
für die Aufstellung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94  
– Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße,  
Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) –

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Vorhabens und Standortes

Das zentral an der Schnittstelle zwischen der Ahrensburger Innenstadt und dem Bahnhof gelegene Plangebiet wird heute als Parkplatz genutzt. Es soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut werden. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsnutzungen geplant.

Da derzeit für das Plangebiet kein verbindliches Bauplanungsrecht besteht, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeits-Vorprüfung ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756).

Die entscheidenden Vorhabenmerkmale sind nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.6 i.V.m. 18.8 definiert. Es handelt sich um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (Nr. 18.6), für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Nr. 18.8).

Der entsprechende Prüfwert ist nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.6.2 wie folgt definiert: ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>. Mit dem vorliegenden Vorhaben soll nach derzeitigem Planungsstand für den Einzelhandel eine Bruttogeschossfläche (BGF) von etwa 3.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Für das Vorhaben wird abweichend von den Kriterien in 18.6.2 nicht in einem bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Es trifft Nr. 18.8 zu, wonach der Bebauungsplan in sonstigen Gebieten aufgestellt wird.

Im Ergebnis ist **(A)** eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Prüfkriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind gem. § 3c UVPG in Anlage 2 zum UVPG aufgeführt und insgesamt abzuarbeiten.

Im Ergebnis der Prüfung des Einzelfalls, d.h. nach überschlägiger Prüfung anhand der Kriterienliste nach Anlage 2 UVPG, ist nach § 3c i.V.m. § 3b UVPG festzuhalten, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Gehen von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aus, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Ist im Ergebnis eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, ist gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen.

**2. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS****TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 2 UVPG**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                             |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                             |                                          |
| Prüfende Stelle:                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stadt Ahrensburg, Fachdienst Stadtplanung/ Bauaufsicht/ Umwelt              |                                          |
| Bezeichnung des Vorhabens:                                                                                                                                                                                                                                                                           | Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) |                                          |
| Planart und Bezeichnung:                                                                                                                                                                                                                                                                             | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94                                      |                                          |
| bestehendes Planrecht:                                                                                                                                                                                                                                                                               | Es besteht derzeit kein verbindliches Bauplanungsrecht.                     |                                          |
| Art des Vorhabens:                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Großflächiger Einzelhandel<br>im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO        |                                          |
| <b>Ermittlung des Schwellenwertes gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 und 18.8 UVPG</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                                             |                                          |
| Geplante Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.000 m <sup>2</sup>                                                        |                                          |
| 18.6.1 Bau eines (...) großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m <sup>2</sup> oder mehr                            | <input type="checkbox"/> ja                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 18.6.2 Bau eines (...) großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> ja                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| <b>Kommentar:</b><br>Das Vorhaben befindet sich nicht im Außenbereich.                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |                                          |
| 18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.6.1 oder 18.6.2 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den <b>in sonstigen Gebieten</b> ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.                                  | <input checked="" type="checkbox"/> ja                                      | <input type="checkbox"/> nein            |
| <b>Kommentar:</b><br><b>Im Ergebnis ist (A) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.</b>                                                                                                                                                                                            |                                                                             |                                          |

**TEIL 2 – Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG****1. Merkmale Vorhaben**

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu prüfen:

**1.1 Größe des Vorhabens**

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                | erheblich                | nicht erheblich                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Die geplanten Einzelhandelsnutzungen stellen mit einer geplanten Gesamt-Geschossfläche von ca. 3.000 m <sup>2</sup> eine verträgliche Ergänzung des Einzelhandelsstandorts der Ahrensburger Innenstadt dar (vgl. EHEK 2012) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

**1.2 Nutzung und Gestalt von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | erheblich                | nicht erheblich                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Das Vorhabengebiet wird derzeit intensiv als Parkplatz (Schotter/wassergebundene Decke) genutzt. Die angrenzenden Straßen weisen einen umfangreichen Straßenbaumbestand auf.<br><br>Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird die Fläche nahezu vollständig versiegelt. Für die Erschließung des Vorhabens von der Wilhelmstraße müssen einige Straßenbäume gefällt werden. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

**1.3 Abfallerzeugung**

| Beschreibung                                                                                                                                                                   | erheblich                | nicht erheblich                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Es sind Abfälle des großflächigen Einzelhandels, überwiegend recyclefähiger Verpackungsmüll mit dem branchenüblichen Anschluss an entsprechende Verwertungsketten zu erwarten. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

**1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | erheblich                | nicht erheblich                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Umweltverschmutzungen und Belästigungen können grundsätzlich von Lärm- und Luftschadstoffen durch Ziel- und Quellverkehre sowie Lieferverkehre des Einzelhandelsvorhabens herrühren.<br><br>Da das Plangebiet bereits heute intensiv als Parkplatz genutzt wird, ist im Vergleich keine erhebliche Verkehrszunahme und damit auch keine Zunahme von Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu erwarten. Die Anlieferung kann baulich so gestaltet werden, dass Belästigungen der Nachbarschaft vermieden werden. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

**1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

| Beschreibung                                               | erheblich                | nicht erheblich                     |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Ein erhöhtes Unfallrisiko geht von dem Vorhaben nicht aus. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

## 2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindsamkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

### 2.1 bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien), insbesondere als Fläche für - Siedlung und Erholung,

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                  | erheblich                | nicht erheblich                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Das Vorhabengebiet wird bisher als Parkplatz genutzt.<br><br>Nach der Umsetzung des Vorhabens werden die geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen am Standort zu einer Belebung der Ahrensburger Innenstadt und des angrenzenden Bahnhofsbezirks beitragen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### - für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen,

| Beschreibung                                                                             | erheblich                | nicht erheblich                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Das Gebiet hat für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen keine Bedeutung. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### - für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen,

| Beschreibung                                                                                 | erheblich                | nicht erheblich                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen finden innerhalb des Gebiets nicht statt. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### - Verkehr,

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                        | erheblich                | nicht erheblich                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Das Vorhabengebiet wird bisher als Parkplatz genutzt.<br><br>Die künftige Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über die Wilhelmstraße. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist gesichert. Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses sind insgesamt nicht zu erwarten. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### - Ver- und Entsorgung,

| Beschreibung                                                                                   | erheblich                | nicht erheblich                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Die Ver- und Entsorgung der künftigen Nutzung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### 2.2 - Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit (Qualitätskriterien) von Wasser,

| Beschreibung                                                  | erheblich                | nicht erheblich                     |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Bezüglich des Niederschlagswassers muss für das geplante Vorhaben von einem künftig höheren Versiegelungsgrad bei gleichzeitig hoher Abflussrate ausgegangen werden. |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**- Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit (Qualitätskriterien) Boden,**

| Beschreibung                                                                                                                                                                                    | erheblich | nicht erheblich |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Das Vorhabengebiet wird derzeit intensiv als Parkplatz (Schotter/wassergebundene Decke) genutzt. Für das geplante Vorhaben muss von einem künftig höheren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. | [ ]       | [x]             |

**- Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit (Qualitätskriterien) Natur und Landschaft,**

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                 | erheblich | nicht erheblich |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Das Vorhabengebiet ist bereits heute deutlich anthropogen überprägt. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Natur und Landschaft ist somit vor Realisierung des Vorhabens nur sehr eingeschränkt gegeben.                                                         | [ ]       | [x]             |
| Durch das geplante Vorhaben kommt es zum Verlust von Einzelbäumen an der Wilhelmstraße. Der Verlust dieser Bäume bedeutet u.a. des Stadt- und Landschaftsbilds, welcher aber durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der weiteren Planung kompensiert werden kann. |           |                 |

**2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)**

**2.3.1 Natura-2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

| Beschreibung                                                                                                                                           | erheblich | nicht erheblich |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Natura-2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. | [ ]       | [x]             |

**2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,**

| Beschreibung                                                                                                                              | erheblich | nicht erheblich |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. | [ ]       | [x]             |

**2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,**

| Beschreibung                                             | erheblich | nicht erheblich |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des | [ ]       | [x]             |

|                                                                                                          |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

| Beschreibung                                                                                                                                                                        | erheblich | nicht erheblich |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. | [ ]       | [x]             |

**2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

| Beschreibung                                                                                                                          | erheblich | nicht erheblich |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. | [ ]       | [x]             |

**2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

| Beschreibung                                                                                                                                              | erheblich | nicht erheblich |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. | [ ]       | [x]             |

**2.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes**

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                 | erheblich | nicht erheblich |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden und damit durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. | [ ]       | [x]             |

**2.3.8 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes**

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                            | erheblich | nicht erheblich |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. | [ ]       | [x]             |

**2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

| Beschreibung                                                      | erheblich | nicht erheblich |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegt | [ ]       | [x]             |

|                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| ten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind durch das Vorhaben bzw. durch Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen. |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes**

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                        | erheblich | nicht erheblich |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Innenentwicklung auf innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen. Der geplante großflächige Einzelhandel trägt zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes der Ahrensburger Innenstadt bei. | [ ]       | [x]             |

**2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind**

| Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                | erheblich | nicht erheblich |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Die nördlich des Vorhabengebiets angrenzende Ahrensburger Innenstadt und der Schlossbereich sind im Jahr 2014 in das Landesprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden. Derzeit laufen vorbereitende Untersuchungen.                                                        | [ ]       | [x]             |
| Die Ziele der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Innenstadt/Schlossbereich“ werden durch das Neubauvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.                                                                                                                                              |           |                 |
| Es sind damit keinerlei Auswirkungen auf in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, zu erwarten. |           |                 |

**3. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

**Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:**

**3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),**

| Beschreibung                                                                                                  | erheblich | nicht erheblich |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet selbst und die unmittelbare Nachbarschaft. | [ ]       | [x]             |

**3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,**

| Beschreibung                                                  | erheblich | nicht erheblich |
|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu | [ ]       | [x]             |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| erwarten. |  |  |
|-----------|--|--|

### 3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

| Beschreibung                                                                | erheblich                | nicht erheblich                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Es sind keine schwerwiegenden und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### 3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

| Beschreibung                                                                                             | erheblich                | nicht erheblich                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Die beschriebenen Auswirkungen (Zunahme von Verkehr, Versiegelung des Bodens) treten wahrscheinlich auf. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### 3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

| Beschreibung                                                                                                                                                                | erheblich                | nicht erheblich                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Der Bauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung und Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

## TEIL 3 - Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung

### 1. Ergebnistabelle

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.<br>Es besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich <b>nicht</b> zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.<br><b>Es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            |
| <b>Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:</b><br><br>Das Vorhaben trägt insgesamt zu einer nachhaltigen Entwicklung der Ahrensburger Innenstadt und des Bahnhofsbereichs bei. Es ist dabei insgesamt nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Folgende umweltbezogene bzw. gesundheitsgefährdende Aspekte können von Bedeutung sein: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zum Schutze gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die für Anlieferbereiche des Einzelhandelsvorhabens Schallschutz- bzw. Schallminderungsmaßnahmen vorzusehen.</li> <li>• der Verlust mehrerer Einzelbäume ist durch Begrünungsmaßnahmen im Innenhof des Gebäudekomplexes auszugleichen.</li> </ul> <b>Die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, sind insgesamt nicht erheblich nachteilig. Es ergibt sich daraus die Einschätzung, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Für den vorhabenbezogenen Bebau-</b> |                                        |                                          |

**ungsplan Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – kann damit das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zu Anwendung kommen.**

## **2. Bedarfe an weitergehenden externen Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten**

- keine -

Ahrensburg, den

Stadt Ahrensburg

Fachdienst Stadtplanung/ Bauaufsicht/ Umwelt

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

claussen-seggelke stadtplaner

Holzdammm 39

20099 Hamburg

.

.

.

.