

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 (Lindenhof) der Stadt Ahrensburg

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein/ Referat IV 22 – nachrichtlich
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein/ Referat IV 2 – über Kreis Stormarn
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie/ Abteilung VII 4 – über Kreis Stormarn
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie/ Abteilung 41 – über Straßenbauamt Lübeck
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/ Oberste Naturschutzbehörde – über Kreis Stormarn
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/ Oberste Forstbehörde – über Kreis Stormarn
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
- Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
- Oberfinanzdirektion Rostock – über Bundesvermögensamt Pinneberg
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/ Forstabteilung
- Landesamt-LUR Schleswig-Holstein/ Untere Forstbehörde
- Amt für Katastrophenschutz
- Historischer Arbeitskreis Ahrensburg
- Hamburger Wasserwerke
- Hamburger Verkehrsverbund
- Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG
- E-ON Hanse
- Stadtwerke Ahrensburg
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Handwerkskammer Lübeck
- Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord
- Einzelhandelsverband Nord
- Ev.-Luth. Kirchengemeinde Ahrensburg
- Erzbischöfliches Amt Kiel
- Kath. Kirchengemeinde St. Marien
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein/ Außenstelle Südost

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
- Forstamt Trittau/ Untere Forstbehörde Stormarn/ Lübeck
- Staatliches Umweltamt Itzehoe, Lübeck
- Staatliches Umweltamt Itzehoe, Itzehoe
- Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Dieter Ohnesorge/ Kreisbeauftragter für Naturschutz
- Rolf de Vries/ Naturschutzbeauftragter der Stadt Ahrensburg
- NABU Landesverband Schleswig-Holstein
- BUND, Ammersbek
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein
- Bund für Umwelt und Naturschutz Landesverband Schleswig-Holstein
- Verein Jordsand zum Schutz der Seevögel
- Landesjagdverband Schleswig-Holstein
- Kreis Stormarn
- Amt Bargteheide Land
- Freie und Hansestadt Hamburg/ Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- Gemeinde Großhansdorf
- Amt Siek
- Gemeinde Ammersbek
- Stadt Ahrensburg – Fachdienst II.1/ Grundsatz und Ordnungsangelegenheiten
- Stadt Ahrensburg – Fachdienst II.3 / Verkehrsaufsicht
- Stadt Ahrensburg – Fachbereich III/ Schulen und Kindergärten
- Stadt Ahrensburg – Gleichstellungsbeauftragte
- Stadt Ahrensburg – Fachdienst IV.1 / Bauverwaltung
- Stadt Ahrensburg – Fachdienst IV.2/ Stadtplanung/ Umwelt/ Bauaufsicht
- Stadt Ahrensburg – Fachdienst IV.3/ Tiefbau
- Stadtbetriebe Ahrensburg
- Deutsche Telekom
- DTK Deutsche Telekabel GmbH
- Versatel Nord GmbH
- Vodafone AG & Co. KG

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- willytel GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Schleswig-Holstein Netz AG
- E.ON Hanse AG
- Kabel Deutschland
- eon Netz GmbH
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Einzelhandelsverband Nord, Kiel
- Einzelhandelsverband Nord, Hamburg
- NAH.SH GmbH
- Abfallwirtschaft Südholstein

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

1. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein/ Referat IV 2	08.10.2015
2. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie/ Abteilung VII 4	22.10.2015
3. Amt für Katastrophenschutz	29.09.2015
4. Historischer Arbeitskreis Ahrensburg	September 2015
5. Hamburger Wasserwerke	08.10.2015
6. Hamburger Verkehrsverbund	21.09.2015
7. Stadtwerke Ahrensburg	02.10.2015
8. Handwerkskammer Lübeck	08.10.2015
9. Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord	05.10.2015
10. Einzelhandelsverband Nord	05.10.2015
11. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	17.09.2015
12. Bund für Umwelt und Naturschutz Landesverband Schleswig-Holstein	25.09.2015
13. Kreis Stormarn	12.10.2015
14. Amt Bargteheide Land	24./28.09., 05.10.2015
15. Stadt Ahrensburg – Fachdienst II.3 / Verkehrsaufsicht	08.10.2015
16. Deutsche Telekom	22.09.2015
17. DTK Deutsche Telekabel GmbH	12.10.2015

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

18. Vodafone AG & Co. KG	21.09.2015
19. willytel GmbH	07.10.2015
20. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	09.10.2015
21. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	24.09.2015
22. AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH	15.10.2015

Die weiteren Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
Nr. 1 Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein/ Referat IV 2 (Schreiben vom 08.10.2015)		
1.1 Keine grundsätzlichen Bedenken Das Innenministerium teilt mit, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken bestehen. Aus städtebaulicher und ortsplannerischer Sicht wird begrüßt, dass im Kernstadtbereich und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Ahrensburg eine bisher untergenutzte Brachfläche im Innenbereich entwickelt wird. Mit dieser Innenentwicklungsmaßnahme werden Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt, wie u.a. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, der Schutz von Natur und Landschaft und die Minimierung des Erschließungsaufwands.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
1.2 Regionalplan I (1998) – keine Einwände Die Stadt Ahrensburg ist regionalplanerisch als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen und landschaftlich attraktiven Lage ist die Stadt ein besonders gefragter Wohn- und Gewerbestandort. Die Stadt Ahrensburg weist - ebenso wie der Kreis Stormarn - seit vielen Jahren wachsende Einwohnerzahlen auf (Stadt Ahrensburg vom 25.05.1987 bis 31.12.2000 plus 1.941 Einwohner bzw. +7% und vom 31.12.2000 bis 30.06.2014 plus 2.355 Einwohner bzw. +8%). Mit dem Bebauungsplan Nr. 94 kann dazu beigetragen werden, dass entsprechend der Zielsetzung des geltenden Regionalplan I (1998) das Stadtzentrum durch die Erweiterung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmittle ausgebaut wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2009 – keine Einwände Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg bezeichnet das Plangebiet als „Filetstück für eine bauliche Entwicklung“ der Innenstadt, da es direkt zwischen Bahnhof und Hagener Allee gelegen ist. Hier seien grundsätzlich verschiedene Nutzungen auch in Mischformen denkbar: Kulturelle und andere Nutzungen würden von der guten Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln profitieren; rückwärtige Teile oder obere Geschosse können	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
für das Wohnen genutzt werden, sofern Maßnahmen gegen den anstehenden Lärm von Bahn und Straßenverkehr umgesetzt werden. Eine reine Bürobauung würde eine gering belebende Wirkung mit sich bringen, in gewissen Anteilen wären derartige Nutzungen jedoch gut möglich. Umfangreiche Handelsnutzungen sind nicht zu empfehlen, um keine Konkurrenzen zu Angeboten im Innenstadtkern auszulösen. (ISEK 2009, S. 68)		
1.4 Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn 2015 – Anregung Im Auftrag des Kreises Stormarn ist 2015 eine „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel“ erarbeitet worden. Diese enthält auf Basis einer Wohnbauflächenpotenzialerhebung auch Handlungsempfehlungen für die Stadt Ahrensburg. Um den Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden, sollten insbesondere verstärkt neue Wohnprojekte mit bezahlbarem Wohnraum entwickelt, eine nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen angestrebt und bestehende Wohnquartiere weiterentwickelt werden. Es wird angeregt, die Ergebnisse der Anpassungsstrategie in die Bebauungsplanung einfließen zu lassen. Unter www.kreis-stormarn.de/kreis/zahlen/index.html ist der Abschlussbericht einsehbar.	In dem Vorhaben wird ein Mix aus verschiedenen, flexiblen Wohnungstypologien vorgesehen. Ein Anteil der Wohnungen wird rollstuhlgerecht gestaltet.	zu berücksichtigen
1.5 Entwicklung aus dem F-Plan – Anpassung des F-Plans Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg stellt den Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Im vorliegenden B-Plan-Entwurf wird ein Sondergebiet „Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistungen“ festgesetzt. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als Sondergebiete solche Gebiete darzustellen bzw. festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Mit der Wahl eines sonstigen Sondergebietstypus nach § 11 BauNVO wird verdeutlicht, dass es sich um eine Gebietskategorie handeln soll, die nicht den Gebiets-typen der §§ 2 bis 10 BauNVO entspricht. Deshalb ist die Entwicklung aus dem F-Plan zumindest in Frage zu stellen. Es sollte geprüft werden, ob der F-Plan zu ändern ist. Da der B-Plan nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung erarbeitet wird, kann der F-Plan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege	Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. 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 – Lindenhof nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung erarbeitet wird.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
der Berichtigung ohne Durchführung eines förmlichen Verfahrens angepasst werden. Es empfiehlt sich, in der Begründung zum B-Plan die Änderungen des F-Plans zeichnerisch darzustellen und zu begründen, mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des B-Planes auch die Berichtigung des F-Planbereichs ortsüblich bekannt zu machen und den berichtigten F-Plan gleichzeitig mit dem B-Plan zur Einsicht bereit zu halten. Damit ist für die Öffentlichkeit klar, welche aktuelle Fassung des F-Plans gilt. Den Behörden, die Ausfertigungen oder Abdrucke von Bauleitplänen erhalten, sind Abdrucke des Inhalts der Berichtigung zu übersenden. Der Berichtigung ist die nächstfolgende Nummer aus der Reihenfolge der Flächennutzungsplanänderungen (z.B. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung) zu geben.		
1.6 F-Plan-Vorentwurf 2015 Der vorliegende F-Plan-Vorentwurf 2015, zu dem das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange im Mai 2015 stattfand, stellt den Plangeltungsbereich als MK (Kerngebiet) nach § 7 BauNVO und mit einer zulässigen GRZ von 0,6 dar. Vor diesem Hintergrund sollte eine einheitliche Handhabung der Darstellungen bzw. Festsetzungen erfolgen.	Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. 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 – Lindenhof nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung erarbeitet wird.	zu berücksichtigen
1.7 Durchführungsvertrag – Hinweis Der Bebauungsplan Nr. 94 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet und zielt damit auf die Umsetzung eines konkreten Vorhabens. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen ist. Der Durchführungsvertrag muss u.a. die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Zeit regeln, die finanzielle Absicherung des Vorhabens vereinbaren und ggf. Regelungen bei Nicht-Vollzug enthalten.	Der Durchführungsvertrag wird derzeit erarbeitet. Der Durchführungsvertrag befindet sich zur Zeit bereits in Erstellung und Abstimmung zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger. Er wird bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen sein	zu berücksichtigen
1.8 Naturschutz / Landschaftspflege – keine Einwände, Artenschutz nachzureichen Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist zum nächsten Planungsschritt mit einzureichen.	Die artenschutzrechtliche Untersuchung im weiteren Verfahren nachgereicht. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist in Erstellung und wird im weiteren Verfahren nachgereicht. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
1.9 Wasserwirtschaft – keine Einwände, Prüfung Einleitmenge Das Areal ist in Hinblick auf die Entsorgung „Regenwasser/ Schmutzwasser“ grundsätzlich erschlossen. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden. Inwieweit diese erreichbar und von der Dimensionierung her ausreichend sind, ist im weiteren Verfahren mit dem Kanalbetreiber (Stadtentwässerungsbetrieb Ahrensburg) zu klären. Durch die Bebauung ergibt sich nahezu eine Vollversiegelung der Flächen. Dies bedeutet eine Vergrößerung der Entwässerungsfläche gegenüber dem Ist-Zustand. Es ist davon auszugehen, dass keine oder lediglich eine untergeordnete Niederschlagswasserversickerung vor Ort möglich ist und das Wasser über die Kanalisation vollständig abgeleitet werden muss. Die Entwässerung erfolgt in Richtung Hagener Allee/ Hopfenbach. In Bezug auf das Gesamteinzugsgebiet ist die Bebauungsplanfläche von untergeordneter Größe, so dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das vor der Einleitung in den Hopfenbach angeordnete Regenklär- und Rückhaltebecken „Kuhlenmoorweg“ zu erwarten sind. Eine überschlägige Überprüfung wird dennoch empfohlen.	Eine überschlägige Prüfung der Einleitmenge wird im weiteren Verfahren nachgereicht. Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Areals ist durch die vorhandene Kanalisation grundsätzlich gegeben.	zu berücksichtigen
1.10 Umweltbezogener Gesundheitsschutz – keine Einwände Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
1.11 Nachsorgenden Bodenschutz – keine Einwände Mit Stand vom 24.09.2015 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
1.12 Vorsorgenden Bodenschutz – keine Einwände Zum vorsorgenden Bodenschutz bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 2 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie/ Abteilung VII 4 – über Kreis Stormarn (Schreiben vom 22.10.2015)		
2.1 Ausreichender Schutz vor Immissionen Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 82 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen.	Eine schalltechnische Untersuchung liegt bereits vor. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt den Verkehrslärm der Landestraße. Zum Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.		
2.2 Geplanter Ausbau Bahnstrecke – keine Einwände Die Länder Schleswig-Holstein und die Freie Hansestadt Hamburg planen gemeinsam den 4-gleisigen Ausbau der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck ("S 4 Ost"): Nach der Vorplanung bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94. Allerdings könnten sich in den weiteren Planungen Änderungen ergeben. Zudem sind die grünen Kreise im Teil C des Übersichtsplanes unklar. Die Planungen sind mit der Deutschen Bahn AG detailliert abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die grünen Kreise im Teil C des Bebauungsplanes stellen bestehende oder zu pflanzende Bäume dar.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 3 Amt für Katastrophenschutz (Schreiben vom 29.09.2015)		
3.1 Keine Auskunft zu Kampfmitteln, aber auch keine Bedenken Das Amt für Katastrophenschutz teilt mit, dass für das Gebiet des B-Plans 94 - Lindenhof - keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde Ahrensburg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.	Kampfmittel sind im Plangebiet nicht zu befürchten. Eine Abfrage des Vorhabenträgers, die der Stadt Ahrensburg vorliegt, beim Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst) hat ergeben (Schreiben vom 27.07.2015), dass es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und keine Bedenken für Erdarbeiten bestehen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 4 Historischer Arbeitskreis Ahrensburg (Schreiben vom September 2015)		
4.1 Großflächiger Einzelhandel und Geschossigkeit zu prüfen Der vorliegenden Entwurf des "Vorhabenbezogenen" Bebauungsplan Nr. 94 - Lindenhof nebst der Begründung sagen in keiner Weise etwas aus, warum von dem gültigen Flächennutzungsplan (1974, gültige Fassung vom 09.08.2008) mit einer Gemischten Bauweise (MI, Mischgebiet, §6 BauNVO) maßgeblich abgewichen wird. Die nun mehr im Entwurf vorgesehene Festsetzung im B-Plan (SI, Sonstige Sondergebiete, gemäß § 11 BauNVO), stellt eine wesentliche Höherzonung bzw. Ausnutzung der Grundstücksfläche da. Speziell die mit einer erdgeschossigen Gesamtüberbauung von	Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Ahrensburg. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Gestaltung einer funktionalen und städtebauliche 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. Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets kann diesen	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
ca. 3.000 qm dargestellten Fläche steht der bisherigen städtebaulichen Ordnung und den Planungsabsichten total entgegen. Diese großflächige Veränderung wird, zu mindestens im Erdgeschoss, der ökonomischen Verwirtschaftung des Grundstückes geschuldet und nicht einer maßstäblichen städtebaulichen Erfordernis und Notwendigkeit. Im vorliegenden Entwurf des „Vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan Nr. 94 - Lindenhof nebst der Begründung ist diese gravierende Abweichung nicht hinreichend dargestellt und begründet.	Zielsetzungen entsprochen werden. Die Planung dient der Unterbringung von Wohnungen, Büros, Praxen und Dienstleistungen sowie Einzelhandel. Den städtebaulichen Zielen der Stärkung der Ahrensburger Innenstadt als zentraler Standort für Handel und Dienstleistungen und der Erhöhung des Wohnanteils im Zentrum wird durch die Planung entsprochen.	
4.2 Kritik an großflächigem Einzelhandel, Begrenzung der Einzelhandelsflächen Einem "großflächigem Einzelhandelsbetrieb", wie in der Legende des Entwurfes mit angemerkt, werden somit auf dieser Gesamt-Ebene Tor und Tür geöffnet. Demzufolge haben andere Betriebe, wie unter Punkt 1.2 EG. (Teil B - Text) aufgelistet, keine bzw. wenig Chance sich auf der Erdgeschoss-Ebene, wie ggf. gewünscht, anzusiedeln bzw. sich einzubringen. Das Baugrundstück im Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Ahrensburg; es besteht ein Kaufvertrag mit privatem Vorhabenträger. Dem zufolge hat die Stadt Ahrensburg zwar noch die Planungshoheit über das Plangebiet, jedoch nicht mehr die Majorität über das Baugrundstück innerhalb des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes. Diese (nun mehr eingetretenen) Verhältnisse der Interessenlagen zwischen der "McKinsey'schen Gewinnmaximierung der vorhabenbezogenen Eigentümer" (zukünftigen Eigentümer) führen zwangsläufig zu extensiven Lösungen in der Verwirtschaftung von Grundstücken (so wie hier, in exzellenter Lage) und nicht zu langfristigen städtebaulichen und maßstäblichen Gesamtlösungen, wie vorne und weiter angeführt. Der HAK Ahrensburg schlägt vor, einem großflächigem Einzelhandelsbetrieb die (Gesamt-)Fläche zu begrenzen, z.B. auf Einzelhandelsbetriebs-Maß (z.B. ca. Größe 1.200 - 1.500 qm), so dass sich am Rand Bahnhofstraße - Hagener Allee kleinere Geschäfte und Läden und Dienstleistungsbetriebe nach Bedarf im Umfeldes ansiedeln können. Wir meinen, unser Vorschlag wird den Zielen des "Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Ahrensburg (ISEK 2009)" sinngemäß gerecht und ist weitgehender und städtebaulich integrationsfähiger zu den vorhandenen Einzelhandels-geschäften des Innenstadtbereiches. Unabhängig davon (je nach	Die Ansiedlung von auch großflächigem Einzelhandel entspricht dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. 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. Die Vorhabenplanung sieht nach derzeitigem Planungsstand einen größeren Einzelhandelsbetrieb von ca. 880 m² Verkaufsfläche und zwei kleinere Einheiten von ca. 250 m² bzw. 125 m² Verkaufsfläche vor. Um für die Zukunft eine flexible und nachfragegerechte Vermietung der Handelsflächen gewährleisten zu können, kann eine genaue Einteilung der Flächen untereinander noch nicht festgeschrieben werden. So besteht sowohl die Möglichkeit, mehrere kleinere Einheiten umzusetzen, als auch die Möglichkeit, zugunsten eines großflächigen Betriebs mehrere Flächen zusammenzuschließen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept hält den Standort „... aufgrund der Verkehrsanbindungsmöglichkeiten (PKW/ ÖPNV) für die Ansiedlung solcher – auch großflächiger – Einzelhandelskonzepte geeignet, die das bereits vorhandene innerstädtische Angebot sinnvoll ergänzen und Angebotslücken schließen, sofern hierfür im Hauptzentrum keine geeigneten Flächen verfügbar sind.“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Ahrensburg (2012): S.102) Damit sind z.B. auch flächenintensive Fachhandelsbetriebe gemeint. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche für die Betriebe würde diesem Ziel entgegenstehen und ist daher nicht erforderlich.	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
der Entwicklung der Fläche des möglichen Einzelhandelsbetriebes) bleibt die Vorprüfung des Einzelfalls, lt. Anlage 1 zur Begründung, Seite 22, Punkt 18.8 bestehen.		
4.3 Reduzierung der Gebäudehöhen Die geplanten Hochbaukörper mit offenem Innenhof werden in ihrer Anordnung der städtebaulichen Anbindung zwischen südlicher Innenstadt, den vorhandenen Verkehrsstrassen und der Verbindung zum Bahnhofsgelände in Länge und Baukörpergestaltung weitgehend gerecht. Nur die Höhenzonierung auf 6 bzw. 7 Vollgeschosse zuzüglich der später erforderlicher Dachaufbauten entsprechen in keinsten Weise der vorhandenen Randbebauung der südlichen Innenstadt und denen der südlichen Innenstadt-Randbereichen nördlich und südlich der Verkehrsstrassen. Eine beabsichtigte städtebauliche Dominanz (wie in der Entwurfs-Legende dargelegt) und durch die vorgeschlagene Riegelbebauung an der Stelle geplant wird, lässt sich mit einer reduzierten Geschosszahl genau so städtebaulich dominant erreichen und darstellen. Der HAK Ahrensburg stellt daher den Antrag: die beabsichtigte Anzahl der Vollgeschosse für den Entwurf mindestens auf maximal 5 bzw. 6 Vollgeschosse zu verringern, dadurch werden die Gebäudehöhen reduziert.	Die Gebäudehöhen passen sich in das Umfeld ein. Die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper passt sich in das stadträumliche Umfeld mit der bestehenden Bebauung ein. Ein direkter Höhenbezug besteht vor allem zum westlich angrenzenden Bestand, der neugeschossig ist. Durch die Straße Woldenhorn besteht eine städtebauliche Zäsur, die die etwas höhere Bebauung im Unterschied zur Innenstadt rechtfertigt. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen (Höhe der Attika) durch Dachaufbauten ist nur durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,5 m und durch Aufbauten für Technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc.) um bis zu 1,0 m zulässig. Damit sind unmaßstäbliche Dachaufbauten ausgeschlossen.	nicht zu berücksichtigen
4.4 Reduzierung der Erdgeschoss-Überbauung Die Idee eines durchgehenden Sockelgeschosses in der EG-Ebene ist aufzugeben (zur Vermeidung der Ansiedelung und Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb), sonstige Einzelhandelsbetriebe sind auf den NW-Bereich zu beschränken, der erdgeschossige restliche Teil ist als Innenhof zu begrünen, dieser ist fußgängergerecht und -durchgängig zu gestalten, der Rest der Flächen ist den sonstigen Betrieben mit Außenbereichen zuzuordnen, Terrassen, überdachte Außenbereiche u.s.f. (so wie diese im sonstigen innerstädtischen Bereichen und im Randbereich in Ahrensburg der Fall ist).	Die Ausprägung eines Sockelgeschosses ist für die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes notwendig. Um eine nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) gewollte Einzelhandelsansiedlung als Ergänzungsstandort der Innenstadt zu ermöglichen, ist die Ausprägung eines durchgehenden Sockelgeschosses notwendig, da ansonsten nur sehr kleinflächige Ladeneinheiten in den Erdgeschossen möglich wären. Der auf dem Dach des Sockelgeschosses zu gestaltende Innenhof erhält eine umfangreiche Begrünung.	nicht zu berücksichtigen
4.5 Hinweis zur Lieferzone im Nordwesten Die geplante Anlieferungs- und Ladezone im Nordwesten der Gerhardstraße sollte soweit wie möglich aus der Zusammenführung der Fahrradwege - Fußgängerwege (diese aus den unterschiedlichen Richtungen kommend) zurückverlegt werden. Ggf.	Die Gestaltung der Lieferzone und der Wendeanlage erfolgen unter Berücksichtigung der Belange der Fußgänger und Radfahrer Nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung wird die Haupt-Einzelhandelsfläche von der Wilhelmstraße aus beliefert. Der Lkw	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
durch Verlagerung des Wendekreises zwischen die großen Bäume, es sei denn, rettungstechnische Auflagen widersprechen diesem Vorschlag. Der Verkehrswege-Bereich an der NW-Ecke ist übersichtlich in der Wegeführung darzustellen und die Restfläche wäre als Grünzone zu gestalten.	setzt hierbei vom Wendehammer aus in einen im Erdgeschoss des Gebäudes eingehausten Anlieferbereich zurück. Der Geh- und Radweg am Nordrand des Plangebiets wird bereits vor der Wendeanlage zum Woldenhorn geführt, sodass hier keine Konflikte entstehen. Eine Verlagerung des Anlieferbereichs weiter nach Süden, wie vorgeschlagen, ist aufgrund der Tiefgaragenzufahrt nicht möglich.	
Nr. 5 Hamburger Wasserwerke (Schreiben vom 08.10.2015)		
5.1 Keine Einwände, aber Berücksichtigung von Planungen Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwendungen erhoben. Die Wasserwerke übersenden Auszüge aus den Bestandsplänen. Teilbereiche der gekennzeichneten Flächen sind berohrt. Die Wasserwerke bitten, insbesondere wegen der örtlichen Angabe aller Anlagen - sich mit dem Netzbetrieb Nord, Streekweg 63, Tel: 7888-33610 in Verbindung zu setzen. Die bestehenden Anlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen, damit kostspielige Leitungsumlegungen vermieden werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes nur möglich ist, wenn die HWW rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung einen formlosen Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, erhalten. Zudem muss bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 6 Hamburger Verkehrsverbund GmbH (Schreiben vom 21.09.2015)		
6.1 Keine Einwände, Korrekturhinweis Begründungstext Der HVV ist mit den Ausweisungen der Planung einverstanden und begrüßt ausdrücklich die städtebauliche Aufwertung des Gebiets und die „Scharnierfunktion“ der vorgesehenen Planung zwischen Bahnhof und Innenstadt. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass sich das Plangebiet fast unmittelbar an den nordöstlichen Bahnsteigzugängen befindet (und nicht wie im Begründungstext geschrieben, wenige hundert Meter entfernt liegt, vgl. Begründung S. 7). Das Plangebiet ist somit hervorragend an das Busliniennetz und an den schienengebundenen Personennahver-	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
kehr angeschlossen (RE 80, RB 81).		
Nr. 7 Stadtwerke Ahrensburg (Schreiben vom 02.10.2015)		
7.1 Keine Einwendung, aber Hinweis zur Versorgung Aus Sicht der Stadtwerke gibt es gegen die Umsetzung des genannten Bebauungsplanes 94 keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass eine problemlose Erdgasversorgung - ohne vorherige Ertüchtigung der SWA-Netzstruktur - nur bis zu einer feuerungstechnischen Gesamtbelastung von 250 kW möglich ist. Daher sollte das Wärmekonzept möglichst frühzeitig mit den SWA abgestimmt werden. Für die am Rande des Geltungsbereichs befindlichen Gasversorgungsleitungen gilt das Überbauungsverbot gemäß DVGW Regelwerk. Für evtl. Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen und Netzanschlüsse gilt das DVGW Arbeitsblatt GW 125. Benötigtes Bestandsplanwerk kann unter diesem Link angefordert werden: TSIPlanauskunft@swn.net	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 8 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 08.10.2015)		
8.1 Keine Einwände, da keine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen wird mitgeteilt, dass aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Handwerksbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 9 Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord (Schreiben vom 05.10.2015)		
9.1 Keine Einwände Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 der Stadt Ahrensburg, an dessen Erstellung der Verband beteiligt war, sind für den Einzelhandel im Plangebiet zentrenrelevante und/ oder nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, die in der Ahrensburger Sortimentsliste im Einzelnen aufgeführt sind. Diese Differenzierung ist insbesondere notwendig, um zentrale Versorgungs-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
bereiche vor Einzelhandelsentwicklungen an Sonderstandorten zu schützen, die die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gefährden könnten. Es bestehen nach Auffassung des Verbandes allerdings keine Bedenken dagegen, in zentralen Versorgungsbereichen auch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente zuzulassen - jedenfalls im Einzelfall (das Umgekehrte sollte gerade nicht gelten). Um es an einem Beispiel zu verdeutlichen: Die Ansiedlung einer Filiale des "Dänischen Bettenlagers" im Planbereich käme im Falle einer Beschränkung des Einzelhandels auf zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente nicht in Betracht, weil der überwiegende Teil des Sortimentes dieses Anbieters nicht zentrenrelevant ist. Auf der anderen Seite wäre der Standort Lindenhof für das "Dänische Bettenlager" sehr viel besser geeignet als der vorhandene Standort am Beimoor, von dem hinsichtlich des zentrenrelevanten Sortimentsanteils des "Dänischen Bettenlagers" auch negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf die Innenstadt Ahrensburgs ausgehen.		
Nr. 10 Einzelhandelsverband Nord (Schreiben vom 05.10.2015)		
10.1 Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Zentrumsnähe nur als Ergänzung/ bei fehlenden Flächen Grundsätzlich begrüßt der Einzelhandelsverband Nord die Neugestaltung des Gebietes sehr, um insbesondere die Eingangssituation am Bahnhof in Richtung der Innenstadt attraktiv zu gestalten und zu beleben. Es ist richtig, dass auch im Einzelhandelskonzept das Plangrundstück als Potenzialfläche ausgewiesen wird, dem eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zugesprochen wird. Der Einzelhandelsverband möchte an dieser Stelle jedoch darauf hinweisen, dass lt. den Empfehlungen der CIMA eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur vorgesehen ist, sofern eine Ansiedlung im Hauptzentrum mangels verfügbarer Flächen nicht möglich ist. Zudem teilt der Einzelhandelsverband die Auffassung der CIMA, dass Einzelhandel an dieser Stelle das bereits vorhandene innerstädtische angebotene Sortiment sinnvoll ergänzen und Angebotslücken schließen sollte. Nur so kann eine Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet auch zu einer Neubelebung des Hauptzentrums führen und eine Brückenfunktion übernehmen.	Entsprechende großflächige Flächen fehlen im Innenstadtbereich. 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. Ziel des Vorhabens primär die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, um insbesondere die Nahversorgungsbedarfe der Pendler und der Innenstadtbesucher zu bedienen und Angebotslücken zu schließen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
10.2 Keine nahversorgungsrelevanten Sortimente als Hauptsortiment Der Einzelhandelsverband weist darauf hin, dass eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment im Ergänzungsbereich der Innenstadt laut Einzelhandelskonzept (S.89) nicht möglich ist.	Nahversorgungsrelevante Sortimente können das Angebot am Standort sinnvoll ergänzen. 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.	zur Kenntnis zu nehmen
10.3 Austauscheffekte zur Innenstadt sicherstellen Eine weitere Voraussetzung für eine Belebung der Ahrensburger Innenstadt durch das Planvorhaben ist eine optimierte Gestaltung der Eingangssituation zur südlichen Innenstadt. Direkte Sicht- und Wegeverbindungen zum Hauptzentrum müssen zwingend berücksichtigt und optimal gestaltet werden. Ist diese Anbindung mangelhaft, besteht die Gefahr, dass Austauscheffekte ausbleiben, es zu Frequenzverlagerungen kommt und die Innenstadt Schaden nehmen könnten.	Das geplante Vorhaben stärkt die Verbindung zwischen Bahnhofsbereich und Innenstadt im Sinne des Einzelhandelskonzepts. Die Wege- und Sichtbeziehungen werden verbessert. Das Vorhaben ist als ein bedeutender „Trittstein“ zur Verbesserung der Verbindung zwischen Bahnhofsbereich und Innenstadt zu sehen. Materialitäten und Qualitäten des Außenbereichs werden über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.	zu berücksichtigen
10.4 Kompensation der entfallenden Parkflächen Es ist eine Kompensation der derzeit wegfallenden Parkflächen erforderlich.	Kompensation kann durch vorhandene Parkflächen in der Umgebung geleistet werden. Die wegfallenden Parkflächen können über vorhandene Parkflächen in Innenstadt und am Bahnhof kompensiert werden.	nicht zu berücksichtigen
Nr. 11 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 17.09.2015)		
11.1 Keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale Zurzeit kann das Landesamt keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher bestehen keine Bedenken und es wird den vorlie-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
genden Planunterlagen zugestimmt. Darüber hinaus verweist das Landesamt auf § 15 DSchG: 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.		
Nr. 12 Bund für Umwelt und Naturschutz Landesverband Schleswig-Holstein (Schreiben vom 25.09.2015)		
12.1 Berücksichtigung der Lichtimmissionen bzgl. Insekten Der BUND begrüßt die Innenverdichtungsmaßnahmen in Bahnhofsnähe (und damit Schonung des Außenbereichs) und bittet nur darum, unter Immissionsbelastung auch Licht mit zu berücksichtigen. Zum Schutz der Insekten sollte ein zu hoher Blauanteil in den Leuchtkörpern und Ladenschildern vermieden werden, genauso wie starke Streuung. Die Beleuchtung sollte zielgerichtet sein und weniger dem Design dienen. Der "Schutz der Nacht", ohne umfangreiche Fassadenbeleuchtung, mit kernnächtlicher Abschaltung oder Dimmung dient auch dem Schutz der Nachtruhe und somit der Bürgergesundheit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Anforderungen können im Zuge der Bauausführung berücksichtigt werden. Es wird Bestandteil des Durchführungsvertrags.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 13 Kreis Stormarn (Schreiben vom 12.10.2015)		
13.1 Denkmalschutz – keine Einwände Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
13.2 Verkehr - keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Es bestehen keine Bedenken.		nehmen
13.3 Vorbeugender Brandschutz – keine Einwände Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
13.4 Gebietsbezeichnung „Lindenhof“ – Änderungsvorschlag Es wird angeregt, die Gebietsbezeichnung „Lindenhof“ zwecks eindeutiger räumlicher Zuordnung des Plangeltungsbereichs durch Benutzung der angrenzenden Straßennamen und ggf. der Hausnummern zu ersetzen bzw. zu ergänzen („... für das Gebiet südlich der Straße Woldenhorn, östlich der Wilhelmstraße und nördlich der Bahnhofstraße“).	Die Gebietsbezeichnung wird entsprechend in „Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) geändert.	zu berücksichtigen
13.5 Abstufung der Bundesstraße 75 zur Landesstraße 82 – Änderung Die Bundesstraße 75 ist zum 01.01.2015 von der Landesgrenze Hamburg bis zur Einmündung der bisherigen Landesstraße 82 in die Bundesstraße 75 als Landesstraße 82 eingestuft worden. Die Begründung (Kap. 1.1) ist entsprechend anzupassen.	Die Benennung der Straße wird korrigiert. In der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend die Bezeichnung „Bundesstraße 75“ durch „Landesstraße 82“ ersetzt.	zu berücksichtigen
13.6 „Stadtvertretung“ statt „Bürgerschaft“ – Änderung Das zuständige beschlussfassende Organ in der Stadt Ahrensburg ist nicht die „Bürgerschaft“ sondern die „Stadtvertretung“ der Stadt Ahrensburg. Die Verfahrensvermerke Nr. 8, 9 und 11 sind entsprechend anzupassen. In der Präambel ist anstelle der Bezeichnung „Bau- und Planungsausschuss“ ebenfalls die Bezeichnung „Stadtvertretung“ zu verwenden, da der abschließende Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vorbehalten ist. Im Übrigen verweise ich auf die im Verfahrenserlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 19.03.2014 enthaltenen Muster (z.B. Anlage 13: Satzung über einen vorhabenbezogenen B-Plan).	Die Benennung der Organe wird korrigiert. An den entsprechenden Stellen werden die Planunterlagen wie angemerkte korrigiert.	zu berücksichtigen
13.7 Geh- und Fahrrecht – Nennung der Begünstigten Es wird darauf hingewiesen, dass die Begünstigten des festgesetzten Rechts zu bestimmen sind – in diesem Fall sicherlich die „Allgemeinheit“. Denn die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes bedarf der dinglichen Umsetzung, da die alleinige Festsetzung im Bebauungsplan nicht das entsprechende dingliche Recht schafft. Als solche dinglichen Rechte kommt die Eintragung von Baulasten	Die Begünstigten des Geh- und Fahrrechts sind in der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 bereits benannt.	nicht zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
in Betracht. Hierfür ist eine präzise Festsetzung mit Nennung der Begünstigten erforderlich.		
13.8 Lärmpegelbereiche – Ergänzungshinweis In der Zeichenerklärung werden die Planzeichen „Lärmpegelbereiche bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche“ aufgeführt, die in der Planzeichnung bislang fehlen. Hier sollte im weiteren Planverfahren in Abhängigkeit von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung eine entsprechende Ergänzung erfolgen.	Textliche Festsetzungen werden ergänzt. Die schalltechnische Untersuchung liegt mittlerweile vor. Daher werden textliche Festsetzungen im weiteren Verfahren ergänzt.	zu berücksichtigen
13.9 Hinweis auf DIN-Normen In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird auf die DIN-Norm 4109 verwiesen. Wenn in einem Bebauungsplan auf private Regelwerke wie z.B. DIN-Normen verwiesen wird, liegt nach der Rechtsprechung des BVerwG eine rechtsstaatlich ordnungsgemäße Verkündung nur dann vor, wenn das betreffende Regelwerk bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, vollständig zur Einsicht bereitgehalten wird. Hierauf sollte in der Bebauungsplanurkunde zusätzlich hingewiesen werden.	Ein Hinweis auf die Einsehbarkeit der DIN-Norm im Rathaus der Stadt Ahrensburg wird in den Planunterlagen ergänzt.	zu berücksichtigen
Nr. 14 Amt Bargteheide Land (Schreiben vom 24.09.2015, 28.09.2015, 05.10.2015)		
14.1 Keine Einwände Die Gemeinde Dellingsdorf hat keine Einwände (Schreiben vom 28.09.2015)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
14.2 Keine Einwände Die Gemeinde Todendorf hat keine Einwände (Scheiben vom 24.09.2015)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
14.3 Keine Einwände Die Gemeinde Hammoor hat keine Einwände (Schreiben vom 05.10.2015)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 15 Stadt Ahrensburg – Fachdienst II.3/ Verkehrsaufsicht (Schreiben vom 08.10.2015)		
15.1 Sicherstellung Löschwasser zu prüfen <u>Fachdienst II.1.5 Feuerwehrgerätewartung</u> Im Punkt 5.3.5 wird die Löschwasserversorgung erwähnt. Der	Es kann ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Die Hamburger Wasserwerke GmbH hat als Betreiber des Versor-	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Fachdienst bittet, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtplanung konkret geprüft wird, ob der Grundschutz Löschwasser im entsprechenden Gebiet sichergestellt ist.	gungsnetzes die hydraulische Leistungsfähigkeit geprüft. Unter normalen Betriebsbedingungen kann eine Trinkwassermenge von ca. 48 m³/h an der Leitung DN 100 im Bereich Bahnhofstraße/ Woldenhorn und 48 m³/h an der Leitung DN 10 im Bereich Gerhardstraße/ Hagerner Allee für den Brandfall zur Verfügung gestellt werden. Der Löschwasserbedarf gem. Brandschutzanforderungen kann somit durch die im Brandfall zur Verfügung stehende Trinkwassermenge gedeckt werden.	
15.2 Prüfung Feuerwehraufstellflächen Da es ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist, wäre ebenso zu prüfen, ob Flächen für die Feuerwehr (Drehleiter) vorzusehen sind.	Eine Überprüfung der erforderlichen Feuerwehraufstellflächen hat bereits stattgefunden. Die erforderlichen Feuerwehraufstellflächen werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen.	zu berücksichtigen
Nr. 16 Deutsche Telekom (Schreiben vom 22.09.1015)		
16.1 Keine Einwände, aber Hinweise zu Errichtung von TK-Linien Gegen die Planung hat die Deutsche Telekom keine Bedenken, bittet aber weitere folgende Hinweise zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.		
Nr. 17 DTK Deutsche Telekabel GmbH (Schreiben vom 12.10.2015)		
17.1 Keine Einwände Zu der geplanten Baumaßnahme bestehen keine Einwände. Die Martens Deutsche Telekabel GmbH, sowie die Deutsche Telekabel GmbH haben dort keinen Leitungsbestand. Eine Planung für die Versorgung liegt momentan nicht vor.		
Nr. 18 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 21.09.2015)		
19.1 Keine Einwände, Erschließung des Gebiets möglich Eine Erschließung des Gebiets erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn die Planverfasser an einem Ausbau interessiert sind, sind Vodafone Kabel Deutschland gerne bereit, ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Es wird gebeten, sich dazu mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de . Es wird gebeten, einen Erschließungsplan des Gebiets der Kostenanfrage beizulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
Nr. 19 willy.tel GmbH (Schreiben vom 07.10.2015)		
19.1 Keine Einwände, aber Vorplanung zur Glasfasererschließung willy.tel teilt mit, dass die Fa. willy.tel in unmittelbarer Nähe des B-Plan Gebietes Nr. 94 – Lindenhof eine Glasfasertrasse unterhält. Des Weiteren wird mitgeteilt, dass die Fa. willy.tel beabsichtigt, das B-Plan Gebiet vom vorhandenen Leitungsbestand aus in der Straße Woldenhorn zu erschließen. Als Anlage wird hierzu ein Leitungsplan mit Darstellung des Bestandes und mit der Vorplanung der Fa. willy.tel zur Anbindung des Bebauungsgebietes übersandt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 20 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 09.10.2015)		
20.1 Richtfunkverbindung: Höhenbegrenzung Planung auf 20 m Es sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: • Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindungen hindurch. • Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrasse (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten: Link 101551764 (magenta, kreuzt) max. Bauhöhe 20 m, Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 3 m (Trassenbreite) • Zur besseren Visualisierung werden zwei digitale Bilder beigelegt, welche den Verlauf der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet. Es gelten die Anlagen zu Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinie. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Zur Veranschaulichung werden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe beigelegt. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.	Eine Bauhöhe von maximal 25,7 m ist realisierbar. Der Antennenstandort 122990534 (Bahnhofstr. 8) wurde durch den technischen Planer der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG nochmals überprüfte und ausnahmsweise ist eine Bauhöhe für den Bebauungsplan Nr. 94 von maximal 25,7 m möglich. Der Richtfunkstrahl (101551764) wird dadurch voraussichtlich nicht beeinträchtigt wird.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 21 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (Schreiben vom 24.09.2015)		
21.1 Keine Beeinträchtigung, aber Hinweise zu Richtfunk Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Die von der Stadt Ahrensburg veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, wird Folgendes mitgeteilt: Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 09.05.2012 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten. Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden. Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie das Ergebnis entnommen werden. Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bann, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden. Die anliegende Übersicht gibt Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, wird empfohlen, die Richtfunkbetreiber in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind. Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erteilte Auskunft nur für das Datum der Mitteilung gilt. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.		
Nr. 22 AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (Schreiben vom 15.10.2015)		
22.1 Angaben zur Entsorgung aufzunehmen Im Kapitel 5.3.5 der Begründung ist u.a. mit dem Titel „Entsorgung“ bezeichnet. Angaben hierzu fehlen. Die AWSH bittet, die folgenden Angaben mit aufzunehmen: „Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang	Die genannten Angaben werden ergänzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Angaben zur Entsorgung ergänzt. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt die Belange des Entsorgungsträgers.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.“ Bei der Anlage der Zuwegung der Baugrundstücke wird gebeten, insbesondere die Vorgaben der BGV D 29 sowie BGV C 27 zu berücksichtigen. Diese Zuwegungen sind derart zu gestalten, dass sie für Müllfahrzeuge befahrbar sind.		

Aufgestellt:
Ahrensburg, den 18.01.2016

claussen-seggelke stadtplaner

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung/ Bauaufsicht/ Umwelt

Torben Sell

Andreas Schneider