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

STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 B

für das Gebiet südlich des Beimoorwegs, westlich begrenzt durch eine gedachte Fortführung der Kurt-Fischer-Straße, südlich begrenzt durch die Aue und östlich begrenzt durch den 210 m östlich der Ortsdurchfahrt gelegenen Nord-Süd verlaufenden Knick sowie ein Teilbereich des Gewerbegebiets Nord nördlich des Beimoorwegs im Bereich der Ortseinfahrt in einer Tiefe von ca. 200 m und einer Breite von ca. 100 m

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Mai 2016

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

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planung 4
   1.1 Lage des Gebietes 4
   1.2 Bebauungspläne Nr. 88 A und B 4
   1.3 Zentrale Planungsziele 5
2. Gewerbeflächenbedarf 6
   2.1 Bestehende Gewerbegebiete 6
   2.2 Gewerbeflächenbedarf - Voruntersuchungen 6
   2.3 Prognose Gewerbeflächenbedarf der Stadt Ahrensburg 7
3. Übergeordnete Planungen 9
   3.1 Landesentwicklungsplan 9
   3.2 Regionalplan für den Planungsraum I 10
   3.3 Entwicklungsstudie Stormarn - Mitte 11
   3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg 11
   3.4.1 30.Änderung des FNP 11
   3.4.2 38.Änderung de FNP 12
   3.5 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 13
4. städtebauliches Konzept 14
   4.1 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor – Süd 14
   4.2 Nutzungskonzept 15
   4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept 16
   4.4 Grün- und Freiflächenkonzept 18
5. Örtliche und überörtliche verkehrliche Aspekte 20
   5.1 Vorbemerkung zu den verkehrlichen Untersuchungen 20
   5.2 Exkurs: Auswirkungen des „Kornkamp – Süd“ 20
   5.3 Verkehrliche Auswirkungen 21
   5.3.1 Bestandssituation – Status Quo 21
   5.3.2 Verkehrsprognose 21
   5.3.2 Fazit und Bewertung 23
   5.4 ÖPNV 24
6. Lärmaspekte 25
   6.1 Planungsgrundsätze 25
   6.2 Beurteilungen und Ergebnisse 25
   6.2.1 Gewerbegebiete 25
   6.2.2 Wohnen im Mischgebiet 25
   6.2.3 Verkehrslärm 26
7. Technische Planungen 28
   7.1 Schmutzwasser 28
   7.2 Niederschlagswasser 28
   7.3 Sonstige Ver- und Entsorgung 28
8. Begründung der Festsetzungen 29
   8.1 Art der baulichen Nutzung 29
   8.1.1 Gewerbegebiete 29
   8.1.2 Mischgebiete 33
   8.1.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Mischgebieten 35

8.1.4 Nutzungseinschränkungen für Vergnügungsstätten 35
8.1.5 Gemeinbedarfsfläche "Kita" 36
8.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 37
8.2 Maß der baulichen Nutzung 37
8.2.1 Grundflächenzahl - GRZ 37
8.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen 37
8.3 Bauweise 38
8.4 Ein-und Ausfahrten 39
8.5 Überbaubare Grundstücksflächen 39
8.6 Straßenverkehrsflächen 39
8.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 40
8.8 Versorgungsanlagen 40
8.9 Örtliche Bauvorschriften 41
8.10 Nachrichtliche Übernahmen 41
8.11 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen 41

9. Flächenbilanz 43

10. Umweltbericht 43

Folgende Fachgutachten wurden verwendet und sind Bestandteil der Satzungsunterlagen:

- Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88, Büro für Bauphysik, 19.05.2014
- Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88, Büro für Bauphysik, 19.09.2014
- Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88, Büro für Bauphysik, 19.11.2014
- Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88 B, Büro für Bauphysik, 20.05.2016
- Verkehrsgutachten B-Plan Nr. 88, Urbanus GbR, Dezember 2014
- Verkehrsgutachten B-Plan Nr. 88 B, Urbanus GbR, Mai 2016

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Lage des Gebietes

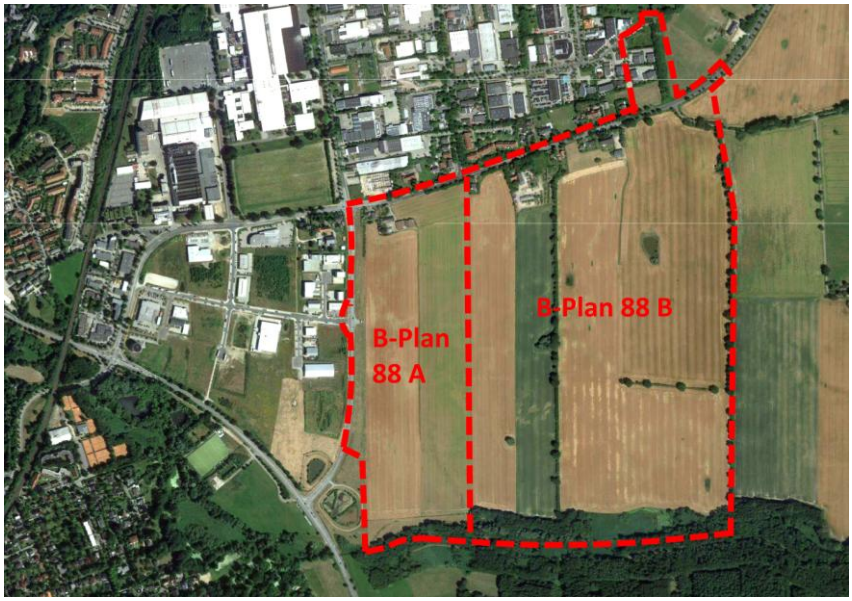
Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 B wird begrenzt: im Westen durch den gedachten weiteren Verlauf der Kurt-Fischer-Straße nach Süden, im Norden durch den Verlauf des Beimoorwegs (mit Ausnahme des verkehrlichen Anschlusses des Beimoorwegs an die Straße „An der Strusbek“ im Gewerbegebiet Nord sowie der westlich angrenzenden Grundstücke), im Süden durch den Verlauf des Gölmbachs (Aue) und im Osten durch den Verlauf des Knicks östlich der Ortsdurchfahrt.

Beimoor - Süd

Der Bebauungsplan Nr. 88 B ist Teil des Gewerbegebietes Beimoor - Süd. Der westliche Teil von Beimoor-Süd, Bereich des B-Plans Nr. 82, westlich des Kornkamp-Süd, ist in wesentlichen Bereichen bereits baulich – gewerblich genutzt und erschlossen (vgl. Luftbild unten). Der mittlere Teil ‚östlich an den Kornkamp - Süd anschließend, wird zu einem späteren Zeitpunkt durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 88 A entwickelt.

Luftbild - Übersicht



1.2 Bebauungspläne Nr. 88 A und B

Teilung des Bebauungsplanes Nr. 88

Für den Vorentwurf (und die damit verbundenen frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) waren die Teilbereiche 88 A und 88 B noch zusammengefasst. Aufgrund der bestehenden Besitzverhältnisse und der damit verbundenen Auswirkungen, insbesondere der nicht vorhandenen Zugriffsmöglichkeiten auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 A, wurde planerisch festgelegt diesen Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt zu entwickeln. Dies hat auch Auswirkungen auf das innere verkehrliche Erschließungssystem der Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 88 B. So kann der direkte Anschluss der Planstraße A (als

Haupterschließung des neuen Gewerbegebietes) an die Straße Kornkamp - Süd zurzeit baulich noch nicht umgesetzt werden. Ebenso kann die Anbindung der Planstraße B an den Beimoorweg / Kurt - Fischer - Straße noch nicht gebaut werden.

1.3 Zentrale Planungsziele

Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Nord Entwicklung Beimoor - Süd

Zentrale Aufgabenstellung mit Planungsbeginn im Jahr 2000 war eine stadtfunktionale Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord (nördlich des Beimoorwegs) zu konzipieren und letztendlich über die verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung auch umzusetzen. Mit dieser „gewerblichen Entwicklungsmaßnahme“ wird mittelfristig sichergestellt, dass auch zukünftig ausreichende gewerbliche Bauflächen in Ahrensburg in qualitätsvoller Lage angeboten werden können und somit insgesamt eine ausgewogene weitere Stadtentwicklung gewährleistet werden kann.

Stärkung des Wirtschaftsstandorts

Ziel hierbei ist es, ein hochwertiges Angebot von Arbeitsplätzen und die Verlagerung und Neuansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben zur Stärkung des Standorts Ahrensburg zu sichern.

Bereich Beimoorweg als gesonderter gemischter Bereich

Die in Teilen bereits baulich genutzten Bereiche direkt am Beimoorweg (u.a. landwirtschaftliche Nutzungen und reine Wohnnutzungen im historischen Gebäudebestand) sollen in ihrer typischen (weniger dichten) Nutzungsstruktur erhalten und innerhalb des zukünftig ausgewiesenen Mischgebiets in diesem Bereich weiterentwickelt werden. Dies dient auch der Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen (hier tlw. im Geschosswohnungsbau) nördlich des Beimoorwegs.

Neuer verkehrlicher Anschluss des Beimoorwegs an das Gewerbegebiet Nord auf Höhe der Ortsdurchfahrt

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

2. Gewerbeflächenbedarf

2.1 Bestehende Gewerbegebiete

Bestehende Gewerbegebiete

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

Aussagen des ISEK zum Gewerbegebiet - West

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

Aussagen des ISEK zum Gewerbegebiet Nord

Auszug aus dem ISEK:
Das Gewerbegebiet Nord erstreckt sich über ca. 170 ha. Es wird über die Nord – Süd ausgerichteten Straßen Kornkamp, Kurt - Fischer-Straße und An der Strusbek erschlossen. Busse des HVV steuern das Gebiet an, in Kürze wird durch die Einrichtung des Haltepunkts Gartenholz auch eine direkte Anbindung per Bahn möglich. Im westlichen Teil prägen die großmaßstäblichen Gebäude des Axel Springer Verlags das Ortsbild. Entlang des Kornkamps, vor allem im nördlichen Teil, sind Einzelhandelsangebote zu finden. Östlich des Kornkamps überwiegen Betriebsgebäude kleinerer und mittlerer Größe. Zum Teil herrschen hier reine Verwaltungsgebäude vor, beispielsweise in der Straße An der Strusbek. Auch Autohäuser sind im Gewerbegebiet Nord vorhanden. Insgesamt erscheint das Gewerbegebiet Nord als vielfältiger und vitaler Arbeitsstättenstandort. In Teilen fallen jedoch ungenutzte Flächen oder Gebäude ins Auge, die zu vermieten sind.

2.2 Gewerbeflächenbedarf - Voruntersuchungen

fachgutachterliche Untersuchungen

Die Stadt Ahrensburg hat im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans den Bedarf an Gewerbeflächen bis 2025 ermitteln lassen. Folgende Untersuchungen sind dabei erarbeitet worden: „Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK) aus 2011 , das „Gewerbeentwicklungskonzept Stadt Ahrensburg“ (2014) sowie die „Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn“, 2014.

Gewerbeflächenkonzeption 2011 für die Metropolregion Hamburg (GEFEK)

Die Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011) weist zwischen 2010 und 2025 (15 Jahre Prognosezeitraum) einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von 131,4 ha für den Kreis Stormarn aus. Wird zusätzlich ein potenzieller Zuschlag für den

nicht auf Hamburger Stadtgebiet zu deckenden Bedarf berücksichtigt mit der Folge von sog. „Überschwappeffekten", so ergäbe dies einen potenziellen Zuschlag um weitere 31,8 ha. Im Gesamtergebnis wird jedoch von einem jährlichen Durchschnittsbedarf von 9,7 ha pro Jahr (netto) im Kreis Stormarn ausgegangen.

Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn

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

2.3 Prognose Gewerbeflächenbedarf der Stadt Ahrensburg

Flächenbedarf aufgrund der landesplanerischen Funktionszuweisung

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

Gewerbeflächenbedarf des Kreises von 8,7 bis 11,3 ha pro Jahr

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

„kleinräumige" Flächenbedarfsprognose

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

Gewerbeflächenbedarf der Stadt: 1,75 ha bis 2,11 ha pro Jahr

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

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

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

Lagegunst der Stadt

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

Flächenpotenziale im Bestand

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

Max. 14,5 ha Gewerbeflächen im Bestand nutzbar

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

Restriktionen im Bestandsbereich

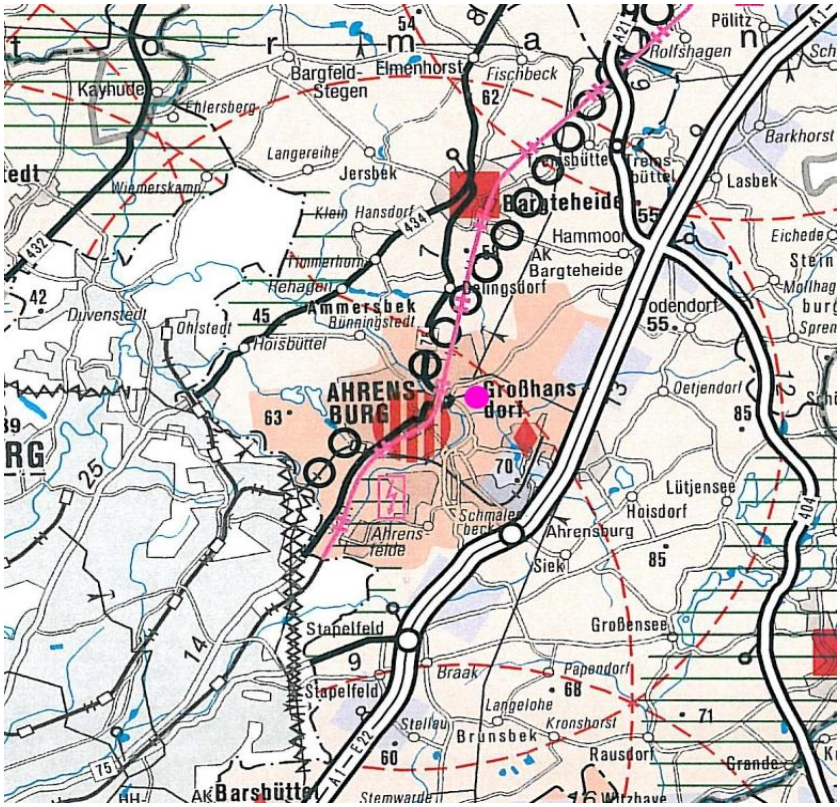
All diese Flächen befinden sich entweder in privatem oder kommunalem Eigentum, stehen zur Miete oder zum Kauf zur Verfügung, die Eigentümer haben ein ernsthaftes Interesse an einer kurzfristigen Verwertung oder nicht und rufen daher realistische oder überzogene Preise auf. Überdies sind einzelne Flächen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

Erhebliches Handlungserfordernis

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan



Ausschnitt Planfassung Landesentwicklungsplan

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

Mittelzentrum
Siedlungsachse
Verdichtungsraum

Textauszug aus dem Landesentwicklungsplan:
Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung im Verflechtungsbereich und an andere Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen.

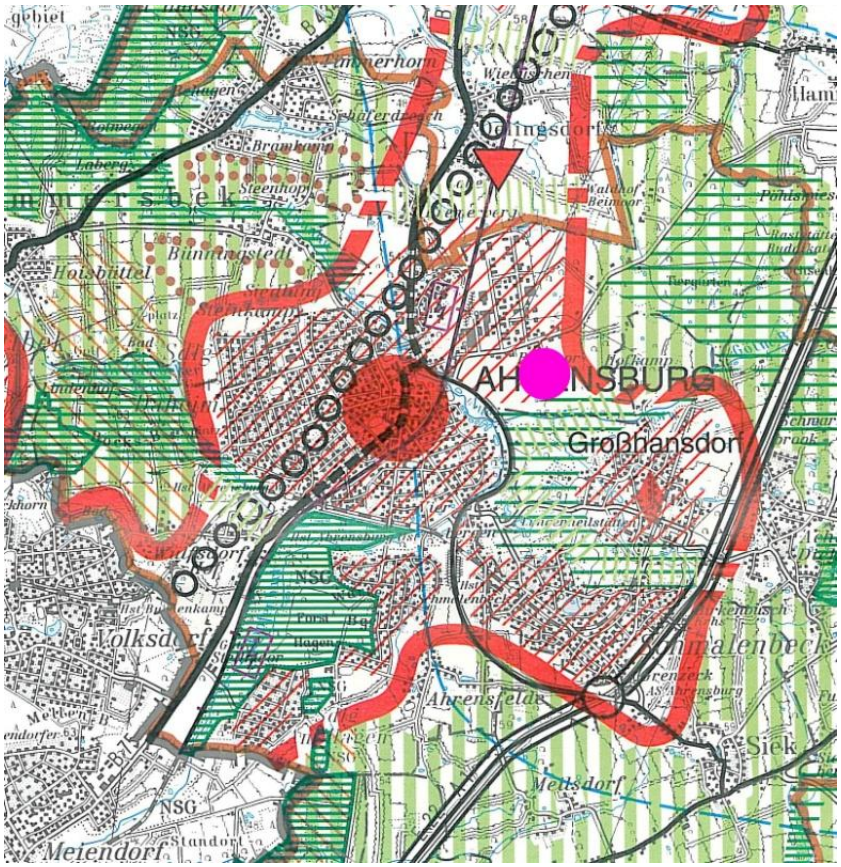
Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

Die Ordnungsräume (und somit insbesondere auch die Verdichtungsräume) sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Ihre Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Ar-

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume

beitsplatzentwicklung sollen weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Straße und Schiene sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Bei der Gewerbeansiedlung soll insbesondere auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Flächenverbrauch und die Anbindung an das nationale Straßennetz sowie die Zukunftsfähigkeit und Umweltfreundlichkeit der Betriebe geachtet werden.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum I



Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I
(Standort B-Plan Nr. 88 B)

Auf Ebene des Regionalplanes werden die Darstellungen des Landesentwicklungsplans konkretisiert und detaillierter dargestellt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich der Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd, und damit auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 B liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch überwiegend als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

Mittelzentrum im Verdichtungsraum Schwerpunkt auf der Achse

In Ziffer 5.6.3 des Regionalplanes ist unter dem Stichwort Ahrensburg für diesen Bereich folgende Zielsetzung ausgeführt:
Darüber hinaus muss für die weitere Gewerbeentwicklung südlich des Gewerbegebietes Beimoor Flächenvorsorge betrieben werden.

Flächenvorsorge

Der Talraum des Gölmbachs ist im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets und Biotopverbundsystems) gekennzeichnet.

Talraum der Aue

Die gesamte Fläche liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (geplantes Wasserschutzgebiet).

Geplantes Wasserschutzgebiet

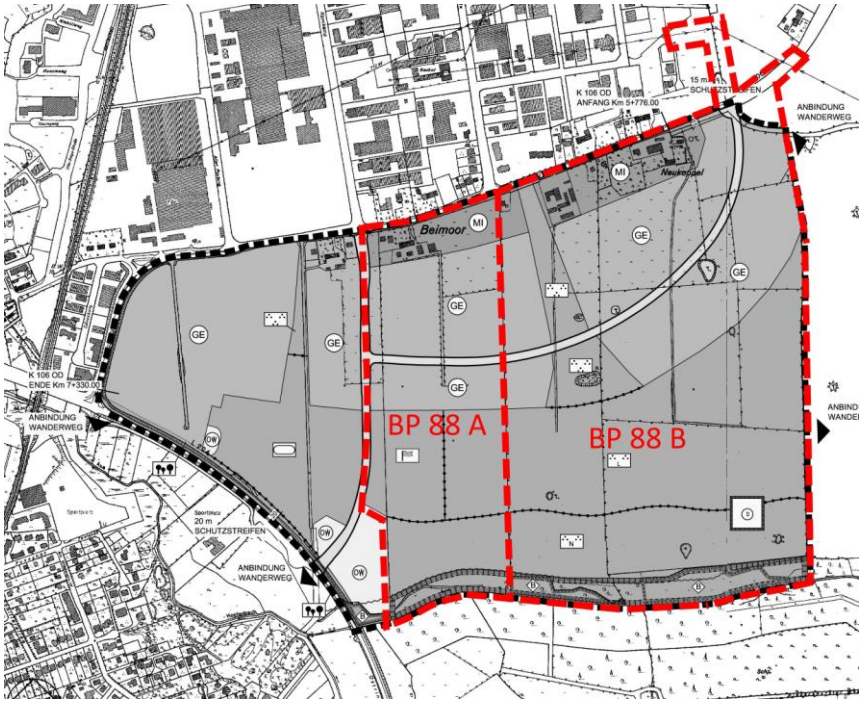
3.3 Entwicklungsstudie Stormarn - Mitte

Die Aussagen des Regionalplanes zu den Planungszielen aus überörtlicher Sicht werden durch detaillierte Aussagen der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte aus dem Jahre 1996 präzisiert. In dem dazugehörigen Plan "Konzept Siedlungsentwicklung" ist das gesamte Gebiet „Beimoor-Süd“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Text zum Stormarn-Mitte-Gutachten sind die hier damals geplanten ca. 50 Hektar Gewerbefläche, die durch die Bebauungspläne Nr. 82 und Nr. 88 A und B planerisch vorbereitet werden, als erste Priorität hervorgehoben.

Gewerbegebiet Beimoor-Süd mit erster Priorität

3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg

3.4.1 30.Änderung des FNP



Planfassung 30. Änderung des FNP mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 88 A und B

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 B ist im gültigen Flächennutzungsplan (30. FNP-Änderung) überwiegend als gewerbliche Baufläche und Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt. Ebenfalls ausgewiesen sind örtliche Hauptverkehrszüge (Planstraße A) dargestellt.

Darstellungen auf FNP - Ebene

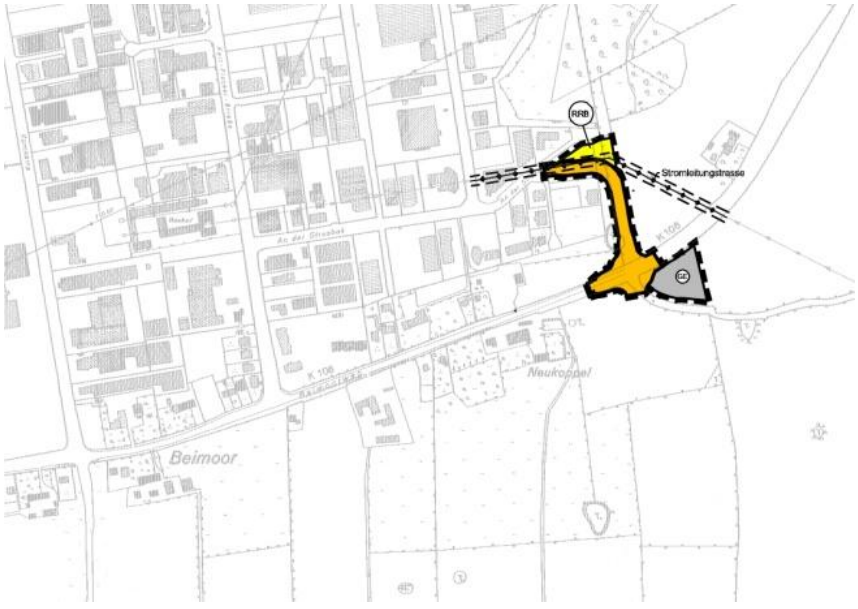
3.4.2 38.Änderung de FNP

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

Verkehrlicher Anschluss Beimoorweg – An der Strusbek

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

Stadteingangssituation am östlichen Beimoorweg



Planzeichnung 38. Änderung des FNP Entwurf

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

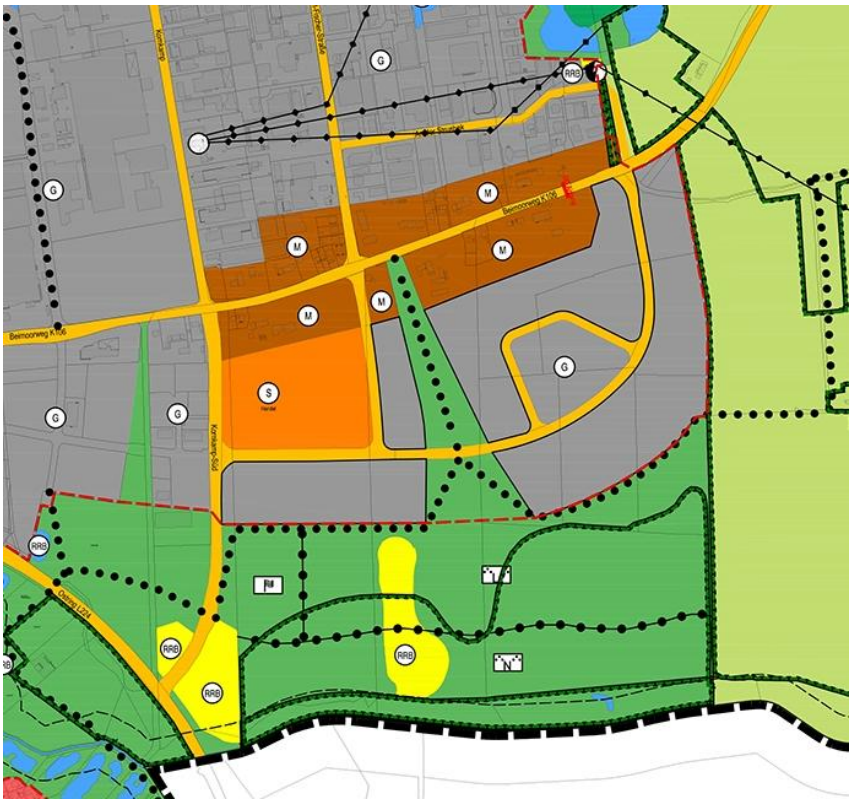
Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

3.5 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Entwurf

Zurzeit wird der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt neu aufgestellt. Der Verfahrensstand Entwurf ist erreicht (Februar 2016), die entsprechenden Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt.

Planausschnitt FNP - neu



Die wesentlichen Grundnutzungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 B (Mischgebiete, gewerbliche Bauflächen, Hauptverkehrsstraßen, Grünflächen) wurden auf Grundlage der bisherigen Überlegungen zur verbindlichen Bauleitplanung übernommen und in den Flächennutzungsplan integriert.

Insgesamt wird somit auch hier sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 88 B zukünftig aus dem Flächennutzungsplan - neu entwickelt werden wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird auch hier somit eingehalten.

4. städtebauliches Konzept

4.1 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor – Süd

Städtebauliches Konzept Gewerbegebiet Beimoor-Süd

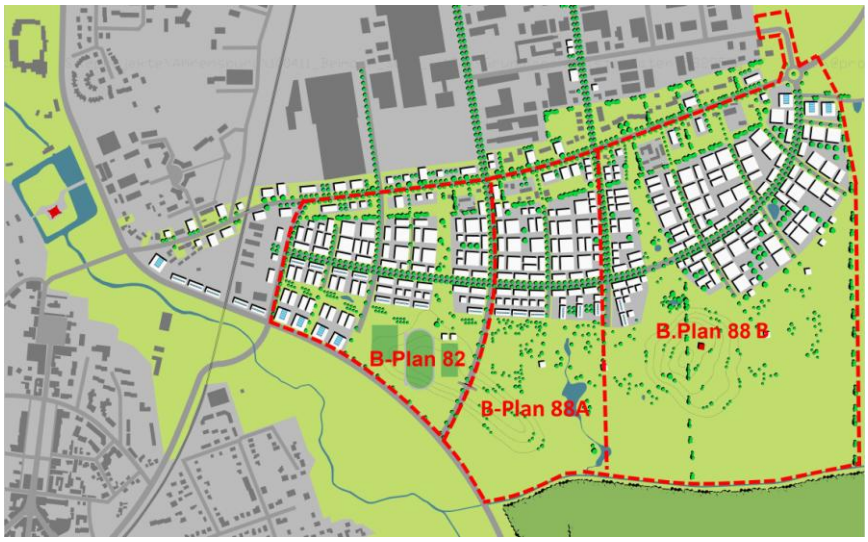
Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Erschließungsstrukturen und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes Beimoor – Süd zu erhalten, wurde im Jahr 2000 ein interner Wettbewerb durchgeführt. Die Preisträger, deren Wettbewerbsentwurf bis heute Basis der Bearbeitung ist, sieht folgendes Grundkonzept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

Städtebauliche Ziele für Beimoor-Süd

- Weiterentwicklung der bestehenden Hauptstraßen und Orientierungslinien des Gewerbegebiets Nord nach Süden (insbesondere durch Verlängerung der Straßen Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße)
- Neue Hauptverkehrsverbindung durch den verlängerten Kornkamp und einer Ost-West verlaufenden zentral gelegenen Hauptstraße (Planstraße A), mit einem östlichen Anschluss an den Beimoorweg (Kreisverkehr), als „Rückgrat“ des neuen Gewerbegebiets
- Beimoorweg als „gemischter und kleinteiliger“ Bereich im Gewerbegebiet, insbesondere in den Bereichen östlich des Kornkamps
- Öffnungen zur Landschaft nach Süden durch „Grünkeile“ die die südlich gelegenen Grünflächen mit den Bereichen am Beimoorweg verbinden
- Kultivierung der Standortqualitäten – kleinteiligeres, aufgelockertes Gewerbe am südlichen Siedlungsrand; verdichtetes Gewerbe in den zentralen Lagen an der Ost-West-Hauptstraße
- Berücksichtigung und Sicherung des Aue-Bereichs sowie des Bereichs des Gölmbachs als wichtiges Freiraumelement Ahrensburgs

Mit Beginn der Planungen wurde festgelegt, dass diese Größenordnung einer gewerblichen Entwicklung in mehreren bauleitplanerischen und nachfolgend baulichen Abschnitten erfolgen soll. Ein weiterer Grund für die Entwicklung in mehreren Abschnitten war und sind die unterschiedlichen Grundstücksbesitzverhältnisse, der Umgang mit der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich Beimoor – Süd sowie Fragen einer zentralen Entwässerung.

Entwicklung in mehreren Abschnitten



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

4.2 Nutzungskonzept

Übersicht Baugebiete

Gewerbegebiete

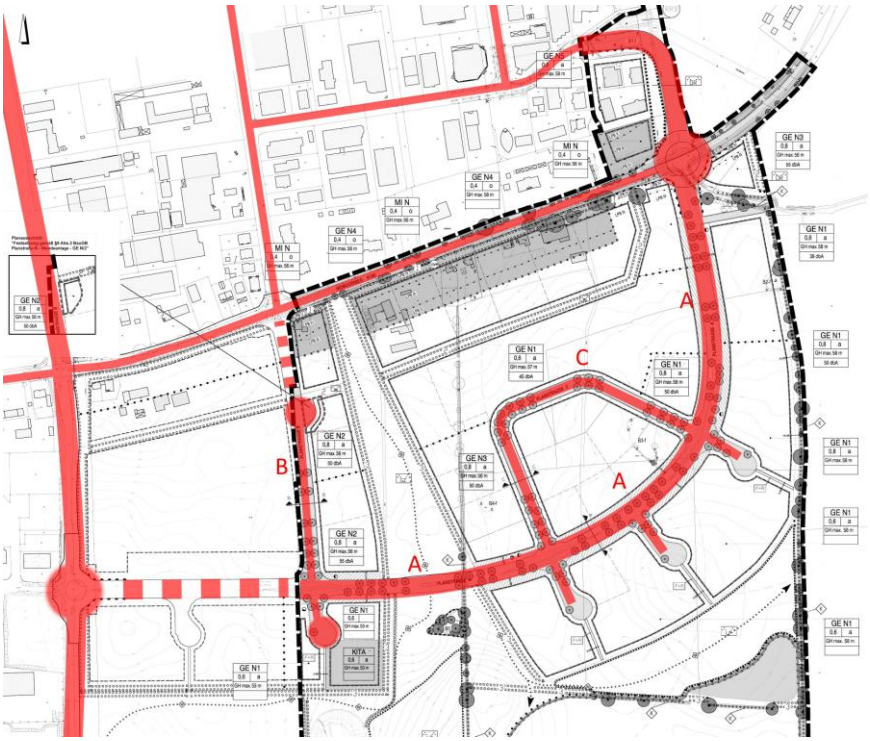
Zentrales Nutzungsziel ist die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbegebietsflächen südlich des Beimoorwegs in konsequenter und sinnvoller Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Nord.

Mischgebiet südlich des Beimoorwegs

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

4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept

Übersichtsplan Verkehrliches Erschließungssystem



Primäre Straßen

Die Haupterschließung des neuen Gewerbegebietes übernimmt eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptstraße - Planstraße A, die im Nordosten über einen Kreisverkehr an den Beimoorweg anbindet und im Westen zukünftig an den hier von Nord nach Süd verlaufenden Kornkamp - Süd anschließen soll. Da die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 A noch nicht durch die Stadt Ahrensburg bzw. die Wirtschaftsaufbaugesellschaft Stormarn erworben werden konnten, muss auf diesen Anschluss im Westen zurzeit noch verzichtet werden. An der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 88 B zweigt in nördlicher Richtung, von der Planstraße A abgehend, eine Erschließungsstraße (Planstraße B) mit zukünftiger

Anbindung an den Beimoorweg und weitergehend an die Kurt – Fischer – Straße (Gewerbegebiet Nord) ab.

Temporäre Wendemöglichkeit

Aufgrund der zurzeit nicht möglichen Anbindung dieser Haupterschließungsstraßen an den Kornkamp Süd bzw. an den Beimoorweg, muss eine temporäre Wendemöglichkeit in der Planstraße B, südlich des Mischgebiets ausgewiesen werden. Diese Festsetzung soll jedoch nach Errichtung der kompletten Planstraßen A und B gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgehoben werden, um damit einen Rückbau dieser Fläche (zugunsten von Gewerbegebietsflächen) zu ermöglichen.

Sekundäre Straßen

Über die Planstraße A erfolgt eine Sekundärerschließung der südlichen Bauquartiere des Gebietes über Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten bzw. über eine Ringerschließung (Planstraße C) um die Tiefe der Bauflächen nördlich der Planstraße A im östlichen Geltungsbereich andienen zu können. Die Planstraße A als „Hauptschlagader“ des neuen Gewerbegebietes wird entsprechend als „Hauptstraße“ stadträumlich wirksam ausgestaltet werden.

Kreisverkehr am östlichen Ortseingang

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

Leichte Orientierung

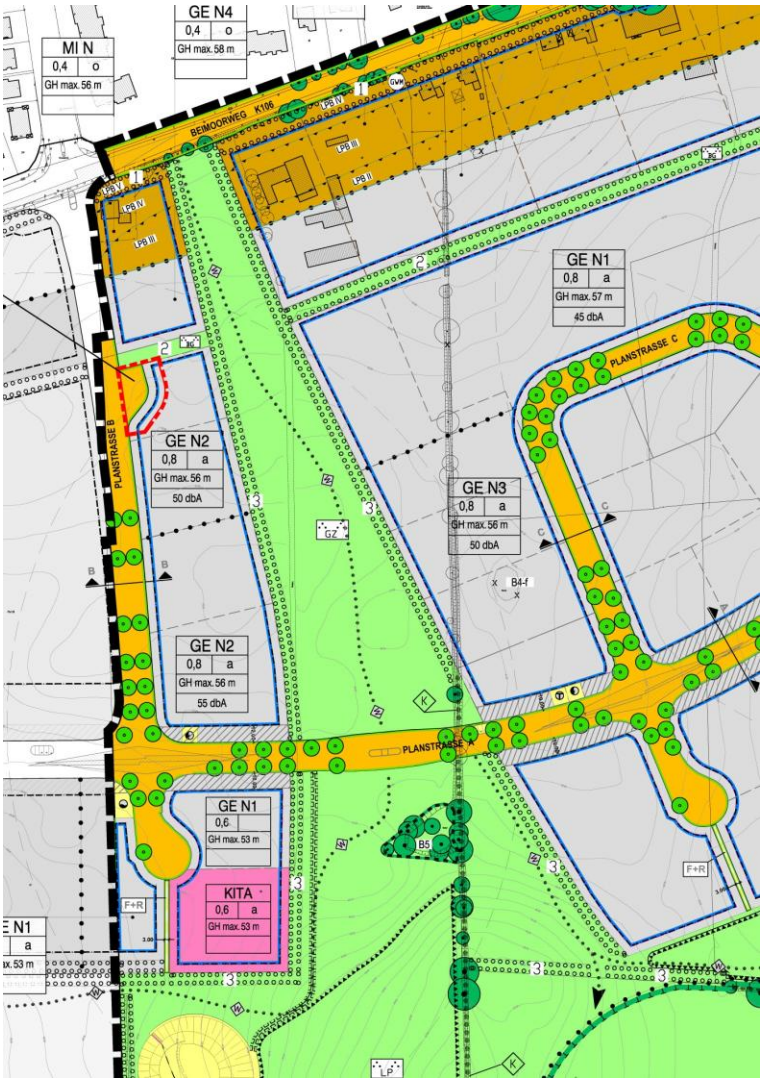
Das klar aufgebaute und hierarchisierte Erschließungssystem, im Endausbau mit Anbindung nach Westen, Norden und Osten gewährleistet eine leichte Orientierung und eröffnet die Möglichkeit, einzelnen Quartieren unterschiedlichen Charakter zu geben. Weitere fußläufige Anbindungen Richtung Süden zu den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der angrenzenden öffentlichen (und auch teilweise öffentlich nutzbaren) Grünflächen werden die Aufenthaltsqualitäten im Plangebiet wie auch die Attraktivität nach außen merkbar erhöhen.

4.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Ausweisung von großflächigen öffentlichen Grünfläche

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

Planausschnitt: „Grünkeil“



Gestaltung der öffentlichen Straßenräume

Großes Augenmerk wird auf die Bepflanzung des Straßenraums der Planstraße A mit Straßenbäumen (Allee – Charakter) gelegt. Dieser zentrale öffentliche Raum wird durch eine (in Teilen unterbrochene) Baumallee gestaltet werden.

Allee

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

Grüngestaltung der privaten Grundstücke

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

Naturnahe Grünflächen

5. Örtliche und überörtliche verkehrliche Aspekte

5.1 Vorbemerkung zu den verkehrlichen Untersuchungen

Fachgutachten des Büros urbanus

Zur Klärung und Entwicklung der zukünftigen Verkehrsbelastungen sowie der zukünftigen verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßensystem wurde von der StadtAhrensburg entsprechende Fachgutachten in Auftrag gegeben (Büro urbanus, - Verkehrliche Bewertung zum B-Plan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg, Dezember 2014 und Verkehrliche Bewertung zum B-Plan Nr. 88 B der Stadt Ahrensburg, Mai 2016).

5.2 Exkurs: Auswirkungen des „Kornkamp – Süd“

Kornkamp-Süd

Die bereits gebaute Entlastungsstraße Kornkamp - Süd (verlängerter Kornkamp) liegt am östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 82. Sie stellt in südlicher Verlängerung des Kornkamps eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Beimoorweg und dem Ostring dar. Der Kornkamp – Süd wirkt sich verkehrlich wie folgt aus:

Entlastung des Beimoorwegs und des Beimoorknotens

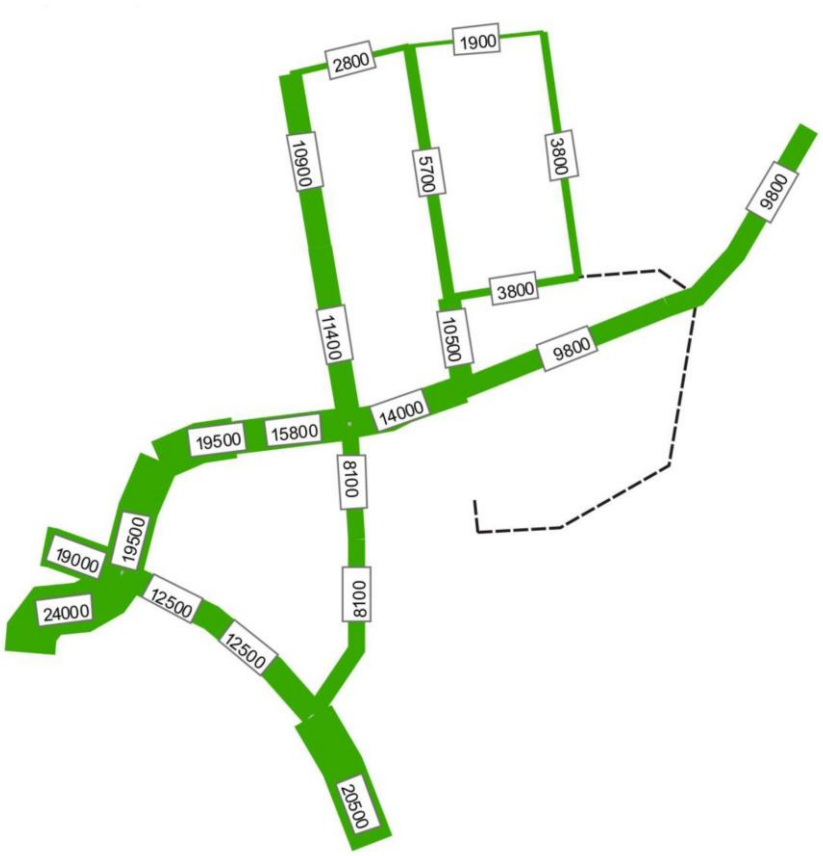
Er entlastet wesentlich den Beimoorweg zwischen Kornkamp und Ostring. Vor Realisierung der Straße Kornkamp - Süd musste der Beimoorweg und der Beimoorknoten (Kreuzung Ostring / Beimoorweg / Bahntrasse) den gesamten Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord einerseits und der B 75 in südlicher und nördlicher Richtung, der Stadt Ahrensburg und der BAB 1- Anschlussstelle Ahrensburg andererseits aufnehmen. Nach dem Bau dieser Straße wird der Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord und der Autobahn nun über diese abgewickelt. Dadurch wird die verkehrliche Anbindung des größten und bedeutendsten Gewerbegebietes im Kreis Stormarn signifikant verbessert.

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

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

5.3 Verkehrliche Auswirkungen

5.3.1 Bestandssituation – Status Quo



Prognose 2025 Null-Fall Verkehrsbelegungen DTV-w (KFZ/24h)

5.3.2 Verkehrsprognose

Die Bauflächen des Plan- bzw. Untersuchungsgebiets B-Plans 88 B sollen über eine südlich des Beimoorwegs in Ost-West-Richtung verlaufende Straße (Planstraße A) erschlossen werden. Diese bindet im Nordosten an den Beimoorweg an. Ein zusätzlicher Netzschluss im Südwesten an den Kornkamp Süd ist derzeit noch nicht vorgesehen und wird erst im Rahmen des B-Plans Nr. 88 A umgesetzt. An die Planstraße A werden weitere Gewerbeflächen durch Stich- und Schleifenstraßen angebunden. Die Anbindung erfolgt also nur über den Beimoorweg (Ost). Zudem ist ein Netzschluss zwischen der Straße An der Strusbek und dem Beimoorweg (in Höhe Ortseingang) Bestandteil des B-Plans Nr. 88 B, der eine direkte Zuführung des Verkehrs zu den Betrieben An der Strusbek ermöglicht.

Der Verkehrsprognose liegen die Annahmen aus dem „Trendszenario 2025“ des Masterplans Verkehr Ahrensburg zugrunde. Dies sind im Einzelnen:

- Zunahme der Bevölkerung auf etwa 34.000 EinwohnerInnen in Ahrensburg (Variante 2 der Prognose aus dem ISEK),
- demografische Entwicklung der Bevölkerung lt. Landesprognose für den Kreis Stormarn,

- Zunahme der Motorisierung durch Zunahme beim Pkw-Bestand um ca. 9 %,
- Zunahme der regionalen und großräumigen (Durchgangs-) Verkehre um ca. 20 % auf Basis der Landesprognose und der Bundesverkehrswegeplanung
- Neubauten im Stadtzentrum (CCA, P.-Rantzau-Haus, Ärztezentrum, Seniorenheim),
- Fertigstellung der städtebaulichen Vorhaben Nachverdichtung Reeshoop und Gartenholz, Erlenhof und Wulfsdorf,
- Vollauslastung der Gewerbeflächen im B-Plan Nr. 82.

Neben den Netzergänzungen innerhalb des Plangebietes wurden für die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auch die angrenzenden bzw. umgebenden Straßen mit in die Betrachtung aufgenommen.

Auf die verkehrliche Bewertung des Planfalls haben zunächst die zukünftigen Veränderungen der städtischen Verkehrsinfrastruktur Einfluss. Da der Bau der Nordtangente derzeit nicht zu erwarten ist, wird dieser Netzschluss nicht in die vorliegende Untersuchung aufgenommen. Im Untersuchungsgebiet selber wird der Anschluss des Gewerbegebietes Nord über eine Verlängerung der Straße An der Strusbek bis zum Beimoorweg für "positive" Verkehrsverlagerungen sorgen.

Für den Planfall mit Umsetzung des B-Plans Nr. 88 B (Prognose-Mit-Fall) wurde zunächst eine Verkehrserzeugung im Verkehrsmodell vorgenommen und dieser Neuverkehr auf das Straßennetz umgelegt. Es wird bei der Verkehrsprognose davon ausgegangen, dass kein verkehrsintensives Gewerbe und kein großflächiger Einzelhandel im Plangebiet angesiedelt werden, so dass sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf einem vergleichsweise niedrigen Level bewegt.

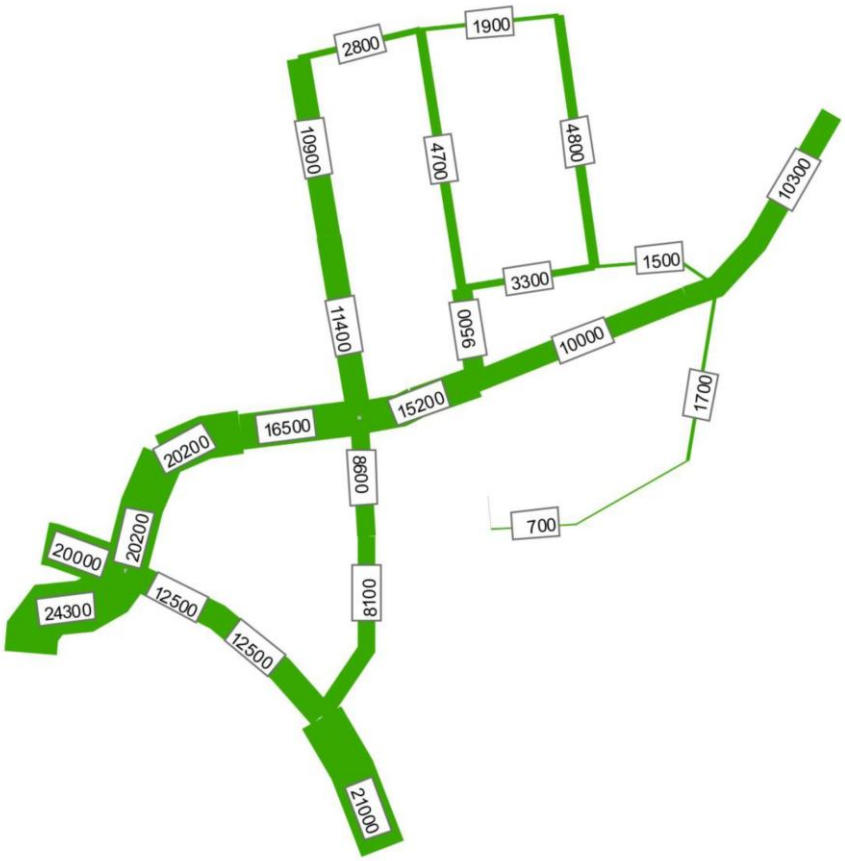
Beim Prognose-Mit-Fall mit dem Netzschluss zwischen An der Strusbek und Beimoorweg kommt es nur zu einer leichten Zusatzbelastung des Beimoorwegs zwischen Netzschluss Strusbek und Einmündung Kurt- Fischer Str. in Höhe von etwa 200 Kfz / 24h. Die Mehrbelegung durch das Verkehrsaufkommen aus dem B-Plan 88 B wird hier teilweise kompensiert durch die Entlastung infolge des Netzschlusses An der Strusbek.

Da der Neuverkehr ausschließlich über den Knoten Planstraße A/ Beimoorweg / Netzschluss Strusbek in das bestehende Straßennetz eingespeist wird und auch keine Verlagerung von Durchgangsverkehren Beimoorweg – Ostring über die Planstraße möglich ist, fällt die Entlastungswirkung auf dem Beimoorweg spürbar geringer aus, als bei einer Durchbindung der Planstraße bis zum Kornkamp Süd.

Für den Abschnitt zwischen Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße ist ein noch stärkerer Zuwachs der werktäglichen Verkehrsbelegungen zu verzeichnen. Die Kurt-Fischer-Straße wird im gesamten Verlauf vom Kfz-Verkehr entlastet, da ein Großteil der Verkehre in Richtung An der Strusbek – Ewige Weide künftig direkt vom Beimoorweg über

den neuen Netzschluss fährt. Durch den Netzschluss vom GE Nord an den Beimoorweg wird der nördliche Streckenabschnitt „An der Strusbek“ zusätzliche Verkehre aufnehmen.

Die Planstraße A im Plangebiet wird je nach Abschnitt mit 700 bis 1700 Kfz/24h belegt. Der Kfz-Belegungsplan für den Prognose-Mit-Fall ist folgender Planskizze zu entnehmen.



Prognose 2025 Mit-Fall Verkehrsbelegungen DTV-w (KFZ/24h)

5.3.2 Fazit und Bewertung

Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich des B-Plans Nr. 88 B werden Neuverkehre erzeugt, die in das vorhandene Straßennetz eingespeist werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt aber keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Ahrensburger Straßennetz erwarten. Die umgebenden Straßen weisen alle noch Reserven in der Leistungsfähigkeit auf, die eine Aufnahme der Neuverkehre ermöglichen.

Der Verkehrsabwicklung kommt zugute, dass die Kfz-Belegung im Beimoorweg bzw. der über den Beimoorweg einfahrende regionale Kfz-Verkehr in den letzten Jahren abgenommen hat. Mit dem zusätzlichen Netzschluss zwischen An der Strusbek und Beimoorweg wird weiterer Kfz-Verkehr aus dem Beimoorweg, aber auch aus der Kurt-Fischer-Straße verlagert, so dass der Netzschluss ausdrücklich positiv zu bewerten ist. Schließlich wird damit auch die Erreichbarkeit des GE Nord verbessert sowie die Wegelängen im Kfz- Verkehr

verkürzt, was wiederum dem Klimaschutz zugutekommt.

In der Gesamtschau können die Neuverkehre aus dem B-Plan 88 B problemlos durch das Verkehrssystem aufgenommen werden, ohne dass sich die Verkehrsqualität nennenswert verschlechtert. Der Netzschluss An der Strusbek wird sogar zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität im Bereich des GE Nord beitragen.

Die Verkehrsbelastung des Ostrings erhöht sich im Bereich des Knotenpunktes Kornkamp – Süd auf 21.000 KFZ/24h und ist damit aufgrund der weiteren baulichen Entwicklung des Gewerbegebiets Beimoor – Süd um 500 KFZ/24h höher als die prognostizierten Werte des Prognosefalls 2025 Null-Fall.

5.4 ÖPNV

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist Ahrensburg über die Schiene sowohl mit der Regionalbahn, als auch mit der Hamburger U-Bahn (U1) zu erreichen. Mit dem 2010 neu eröffneten Haltepunkt Ahrensburg- Gartenholz ist das GE Nord jetzt auch direkt an die Bahn angebunden und umsteigefrei aus Bad Oldesloe, Bargteheide und Hamburg-Ost erreichbar. Das Stadtgebiet selber wird durch einen Stadtverkehr erschlossen, dessen Linien im Stunden- oder Halbstundentakt verkehren und auch das GE Nord mit anbinden. Am Bahnhof Ahrensburg bestehen Anschlüsse an den Schienenpersonennahverkehr, an den beiden U-Bahn- Stationen Übergänge in das Hamburger Schnellbahnnetz. Ergänzt wird das Bussystem durch Regionalbuslinien, die vor allem in die Nachbargemeinden Ammersbek, Delingsdorf und Großhansdorf ÖPNV-Verbindungen herstellen. Ahrensburg liegt zudem im Verkehrs- und Tarifverbund HVV.

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

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

6. Lärmaspekte

6.1 Planungsgrundsätze

Um die Lärmaspekte und insbesondere notwendige und sinnvolle Lärmschutzmaßnahmen bestimmen zu können, wurde das Büro für Bauphysik, Hr. Dipl.-Phys. K. Hochfeldt, beauftragt entsprechende fachgutachterliche Bewertungen vorzunehmen. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse dargestellt.

DIN 18005 Verkehrslärm

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

TA Lärm Gewerbelärm

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

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

6.2 Beurteilungen und Ergebnisse

6.2.1 Gewerbegebiete

Kontingentierung der nächtlichen Emissionen

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

6.2.2 Wohnen im Mischgebiet

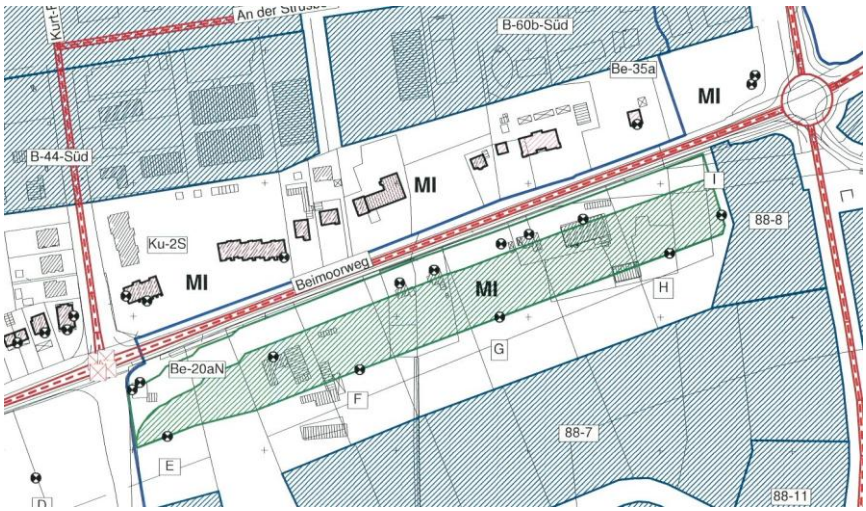
Verkehrslärm und Gewerbelärm

Die geplanten MI-Gebiete werden von Norden her sehr stark mit Verkehrslärm und von Süden her mit Gewerbelärm belastet. Zu den Gewerbeflächen hin ist ein Schutzabstand für Wohngebäude vorgesehen; die Emissionskontingente LEK der GE-Flächen des B-Plans Nr.88 B wurden in der vorangegangenen Untersuchung an diese Südgrenze angepasst, d.h. die Dimensionierung der Emissionskontingente erfolgte derart, dass dort die Bestimmungen der TA Lärm eingehalten werden.

Schutzabstand zum Beimoorweg

Aufgrund der relativ hohen Verkehrslärmimmissionen sollten möglichst größere Schutzabstände zum Beimoorweg angestrebt werden. Nördlich der 59 dB(A) Nachtisophone, welche gerade noch unter dem Schwellwert der Gesundheitsgefährdung liegt, ist eine Ausweisung von Wohnnutzungen nicht möglich. Es wird empfohlen, Wohnnutzungen auf den Bereich südlich der 54 dB(A) Nachtisophone, entsprechend dem nächtlichen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV oder auf den Bereich bis max. LPB III zu begrenzen bzw. auch im Bereich zwischen den 54 db(A) und 59 db(A) Linien nachts noch als ausnahmsweise zulässig zu erklären, da sich hier Teile der historischen Bestandsgebäude (überwiegende Wohnnutzungen) befinden. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Regelung, dass in den Lärmpegelbereichen IV und V Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, werden die Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens grundsätzlich eingehalten.

Die Flächen, auf denen Wohnnutzungen ausgewiesen werden können, sind in der nachfolgenden Planzeichnung durch grüne Linien bzw. grün schraffierte Flächen gekennzeichnet.



< 59 db(A) nachts = Grüne Linie

< 54 db(A) nachts = Grüne Flächenschraffur

Eigenabschirmungen

Im Fall der Errichtung von Wohngebäuden ergeben sich durch Eigenabschirmungen an deren Rückseiten (Südfassaden) erhebliche Pegelminderungen. Für die Südfassaden der Wohngebäude kann deshalb weitgehend die Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm (tags und nachts) erwartet werden.

6.2.3 Verkehrslärm

Lärmpegelbereiche

Der Verkehrslärm überschreitet in Teilbereichen (insbesondere am Beimoorweg) die Orientierungswerte der DIN 18005/1/1 erheblich. Teilweise sind auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. An einige Stellen wird sogar der nächtliche Schwellwert der Gesundheitsgefährdung überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sowie Verkehrs- und/oder Geschwindigkeitsbegrenzungen sind nicht möglich. Für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden in den Mischgebieten die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der Planzeichnung angegeben.

Technische Lärmminderung im Beimoorweg

Im Zuge der anstehenden Erneuerung des Straßenbelages im Beimoorweg wird empfohlen, einen möglichst feinkörnigen Belag (Asphaltbeton 0/8) einzubauen, da hiermit eine geringe Lärmminderung erzielt werden kann.

Keine weiteren Betroffenheiten

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

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

Auf weiter entfernten Straßenabschnitten (Beimoorweg außerorts sowie Ostring in den Bereichen Eilshorst sowie westlich vom Beimoorweg) ergeben sich nur marginale Erhöhungen des Verkehrslärms (bis zu 0,3 dB(A)).

7. Technische Planungen

7.1 Schmutzwasser

Pumpstation

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

7.2 Niederschlagswasser

Ableitung in den Gölmbach

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

Ableitung in die Strusbek

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

7.3 Sonstige Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Strom etc.

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

Müllabfuhr

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang 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.

Brandschutz

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

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete

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

Unterschiedliche Nutzungsregelungen

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

Schwerpunkt gewerbliche Entwicklung

Grundsätzliches Ziel dieser Nutzungseinschränkungen ist die Sicherstellung, dass der Bereich des B-Plane Nr. 88 B schwerpunktmäßig den klassischen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zugeführt werden, da sonstige größere Flächenalternativen für diese gewerblichen Nutzungen in Ahrensburg kaum oder nicht mehr zur Verfügung stehen.

Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätze

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

Ausschluss von Tankstellen

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

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

Allgemeine Zulässigkeiten

Allgemein zulässig sind hier: Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude. Dies soll hier den gewünschten schwerpunktmäßigen und hochwertigen Gewerbecharakter gewährleisten.

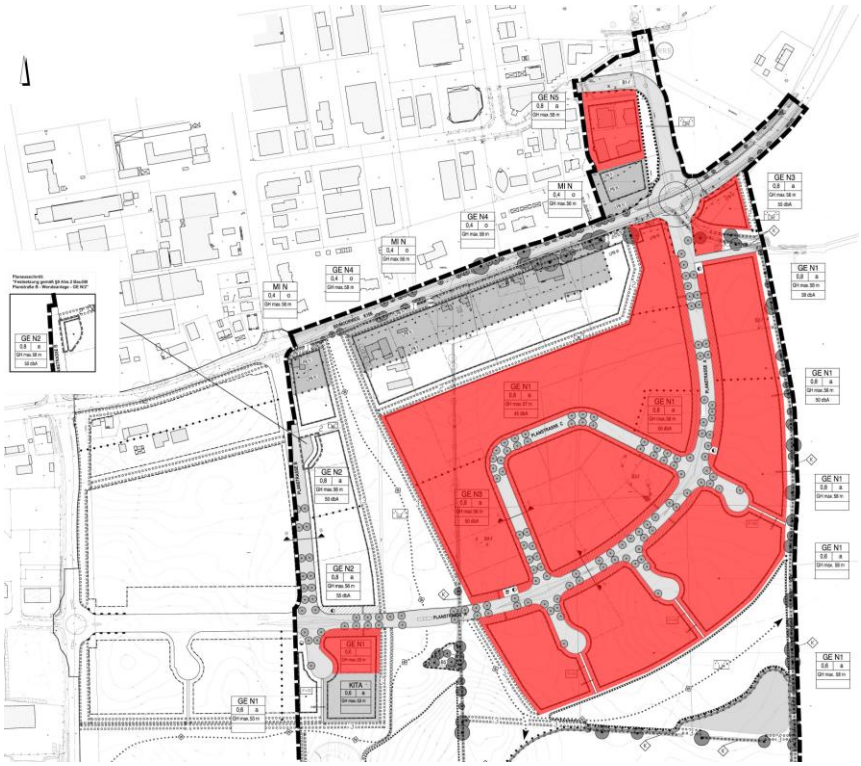
Ausnahmsweise Zulässigkeiten

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

Nutzungsausschlüsse

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

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



Übersichtsplan Gewerbegebiete
GE/N1
GE/N3
GE/N5

Gewerbegebiet GE/N2

Allgemeine Zulässigkeiten

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

"Temporäre" Wendeanlage

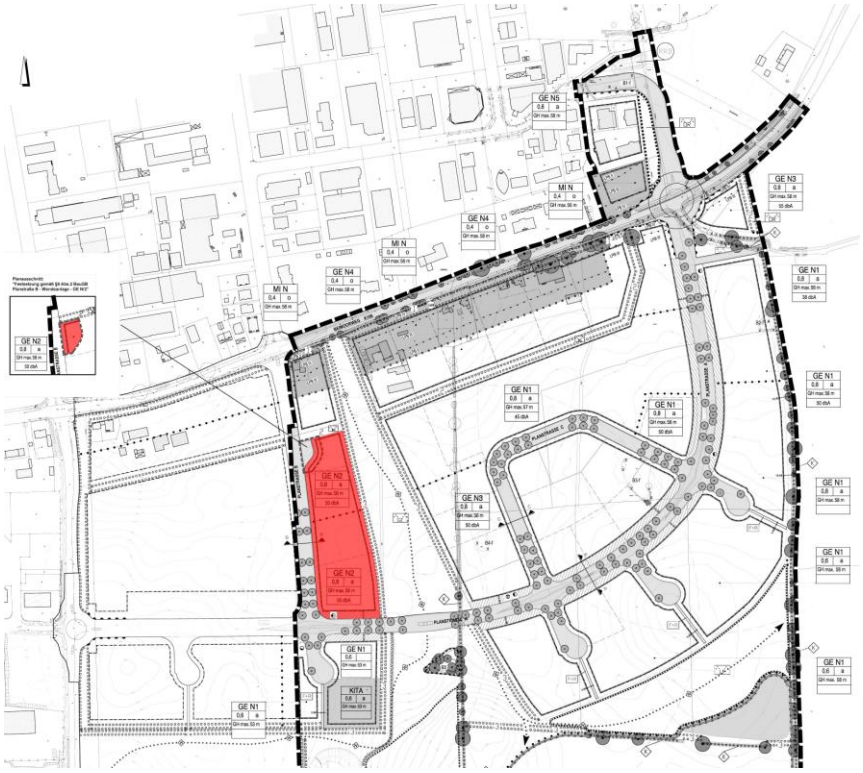
Durch die Notwendigkeit im nördlichen Bereich des GE / N2 eine "temporäre" Wendeanlage vorzusehen, kann dieser Bereich (nach endgültigem Anschluss der Planstraße B an den Beimoorweg und die Kurt - Fischer - Straße) zukünftig auch zu Gewerbegebiet gewandelt werden.

Ausnahmsweise Zulässigkeiten

Durch die Nähe des bisher vorgesehenen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ (geplant im B-Plan Nr. 88 A, direkt westlich der Planstraße B) und dem damit verbundenen zukünftigen Kundenaufkommen, sind im Bereich des Gewerbegebietes GE/N2 auch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungszulässigkeiten korrespondieren hier standörtlich auch mit der Ausweisung eines Kita – Standortes südlich der Planstraße A.

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

Übersichtsplan GE/N2



Nutzungsausschlüsse

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

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

Gewerbegebiet GE/N4

Lage südlich des Mischgebiets

Das Gewerbegebiet GE/N4 liegt standörtlich zwischen den ausgewiesenen Mischgebieten am Beimoorweg im Norden und den zentralen gewerblichen Bereichen von Beimoor – Süd, also den ausgewiesenen Gewerbegebieten im Süden.

Allgemeine Zulässigkeiten

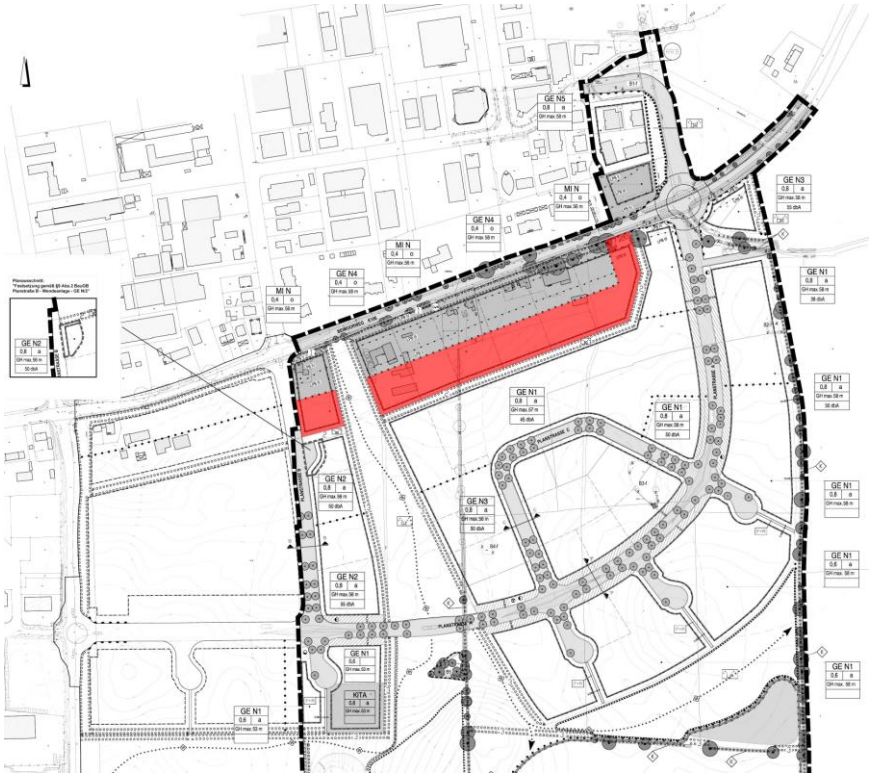
Aufgrund dieser Lage übernimmt hier das Gewerbegebiet GE/N4 die Aufgabe, die Mischgebiete am Beimoorweg vor den Lärmimmissionen der zentralen Gewerbegebiete im Süden abzuschirmen. Diese planungsrechtliche Zonierung bedingt jedoch auch Nutzungseinschränkungen im Gebiet selbst, insoweit sind hier nur Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind hier also nur Betriebe und bauliche Anlagen, die in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO zulässig wären.

Nutzungsausschlüsse

Ausgeschlossen sind öffentliche Betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Begründet ist dies, da diese Nutzungen ggf. auch vermeidbare höhere Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, die den Beimoorweg unverhältnismäßig verkehrlich (und damit auch weiter immissionsmäßig) belasten würden, was hier planungsrechtlich verhindert werden soll.

Aus vergleichbaren Gründen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Ebenso ausgeschlossen sind ausnahmsweise zulässiges Wohnen für Betriebsinhaber etc. Da hier die Mischgebietsgrundstücke und die Grundstücke des GE / N4 erschließungstechnisch und funktional zusammenhängen, soll diese Nutzung ausschließlich in den Mischgebieten zulässig sein, um hier den vorhandenen gesonderten Wohncharakter am Beimoorweg weiter zu stärken.



Übersichtsplan GE/N4

8.1.2 Mischgebiete

Bestehende gemischte Nutzung am Beimoorweg

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

30. Änderung des FNP

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

Lärmproblematik

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

Zulässigkeiten

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

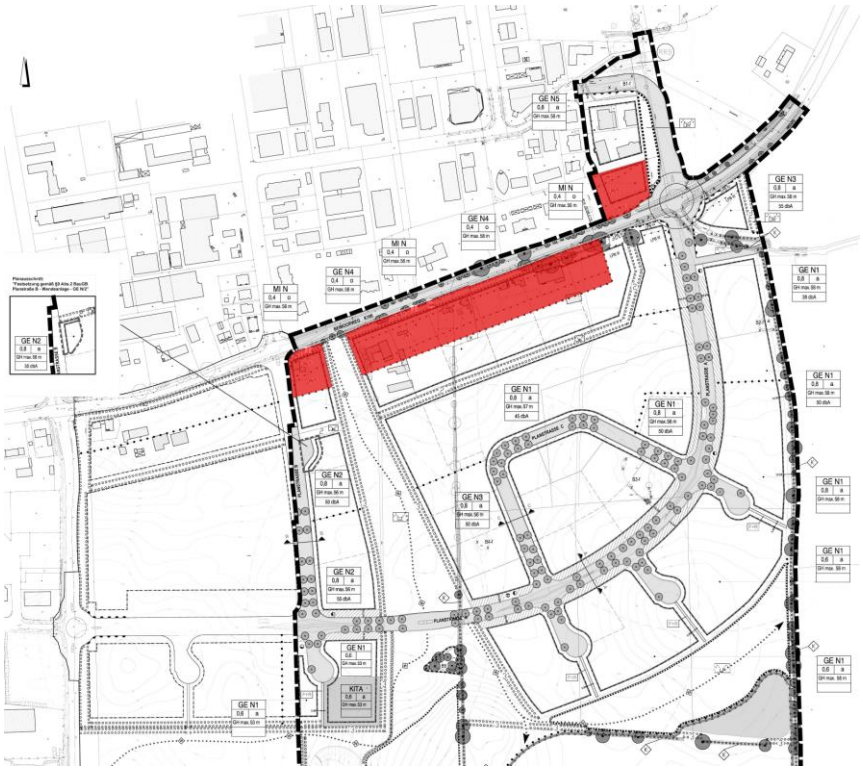
Gesonderte Regelung für Wohngebäude

Um hier der Lärmsituation adäquat begegnen zu können, wurden Wohngebäude nur in den dargestellten Lärmpegelbereichen II und III als allgemein zulässig festgesetzt. Aus den genannten Gründen sind Wohngebäude in den Lärmpegelbereichen IV und V nur ausnahmsweise zulässig

Nutzungsausschlüsse

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

Übersichtsplan MI



8.1.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Mischgebieten

Kein Einzelhandel im GE und MI

Der Gesamtbereich des B-Plans Nr. 88 B wird von jeglicher Einzelhandelsnutzung freigehalten, um den eigentlichen Nutzungszweck des Gebietes – Gewerbegebiet mit einer reinen gewerblichen Ausrichtung - gewährleisten zu können. Darüber hinaus wird damit auch sichergestellt, dass keine weiteren übermäßigen „Einzelhandels" – Kundenverkehre das Plangebiet und umliegende Bereiche belasten.

Gesonderte Regelungen für Kfz – Handel und -Kfz - Betriebe

Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfes für Ausstellungs- und Vorführflächen sind Kfz - Betriebe für eine innerstädtische Ansiedlung ungeeignet. Gleichzeitig ist bei diesen Betrieben nicht von einem erhöhten und damit für andere ansässige Gewerbebetriebe störenden Verkehrsaufkommen zu rechnen, anders als bei einzelhandelsrelevanten Fach- und Verbrauchermärkten, deren Liefer- und Kundenverkehre zu erheblichen Belastungen und Einschränkungen führen können. Zudem erfüllen Betriebe des Kfz-Handels mit ihren zugehörigen Reparaturwerkstätten auch die Funktion eines produzierenden Gewerbebetriebes und fügen sich damit in die bestehende und künftig angestrebte Nutzungsstruktur ein. Betriebe des KFZ-Handels und -Reparatur unterliegen daher nicht dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, sondern werden hier planungsrechtlich wie Gewerbebetriebe behandelt.

8.1.4 Nutzungseinschränkungen für Vergnügungsstätten

Ausschluss von Vergnügungsstätten

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

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet GE/N2

Vergnügungsstätten sind nur innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes GE/N2 ausnahmsweise zulässig, mit Ausnahme von folgenden Unterarten von Vergnügungsstätten: Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros, Swinger Clubs, Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Sex- und Pornokinos und Videopeep-Shows. Zum Schutz und zur Sicherung des planerischen Ziels hier insgesamt einen hochwertigen gewerblichen Standort bzw. eine städtebaulich hochwertige Mischung von Wohnen und Arbeiten (Mischgebiet am Beimoorweg) zu entwickeln, sind diese Unterarten hier nicht zulässig.

Gefahr von „Trading – Down - Tendenzen“

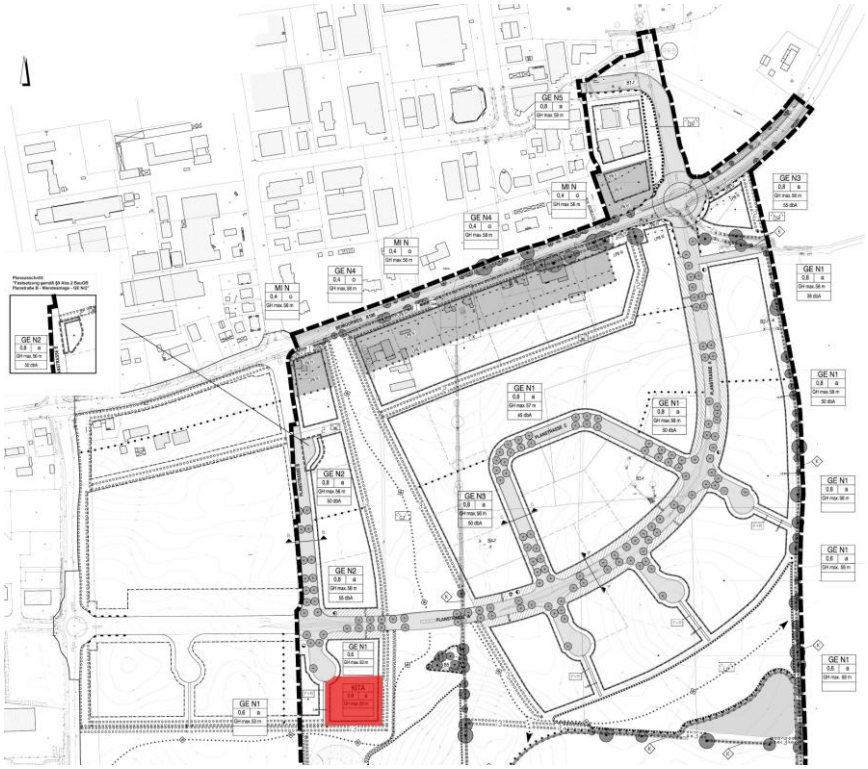
Die Stadt Ahrensburg befürchtet, dass die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten nicht mit der von ihr angestrebten Funktion des Gewerbegebietes und des Mischgebietes im Einklang stehen (nutzungsmäßig und stadträumlich) und dadurch ggfs. sogenannte „Trading – Down - Tendenzen“ in Gang setzen könnten,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

8.1.5 Gemeinbedarfsfläche "Kita"

Kita am Grünzug

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

Übersichtsplan Kita



8.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gestaltung des öffentlichen Straßenraums – Planstraße A

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

GRZ in den Gewerbegebieten

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

GRZ in den Mischgebieten

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

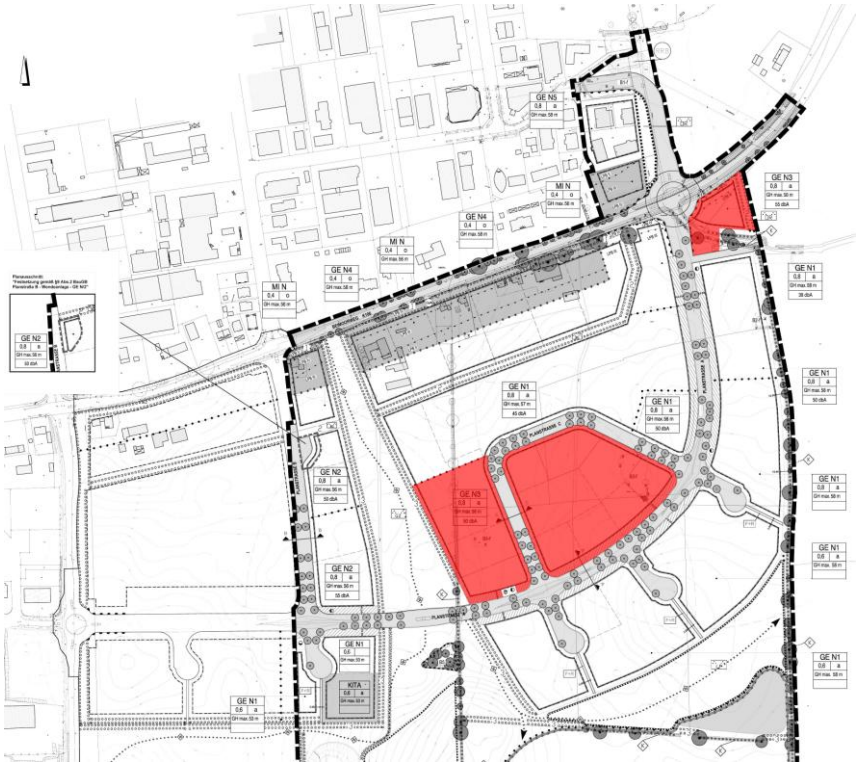
8.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Höhenentwicklung GH max

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

Mindestgebäudehöhen im GE/N3

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



8.3 Bauweise

Abweichende Bauweise

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

Offene Bauweise

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

8.4 Ein-und Ausfahrten

Begrenzung der Anzahl von Zufahrten

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

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die Baugebiete bzw. Bauquartiere werden entsprechend der bauleitplanerischen Angebotsplanung für gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Flächen und entsprechenden Festsetzungen zu Baugrenzen versehen. Auch hier wird der planungsrechtlichen Flexibilität entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und tlw. sonstigen Grundstücksgrenzen werden als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen.

Baulinie

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

8.6 Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen gemäß der städtebaulichen Planung

Entsprechend den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Überlegungen zur Gesamterschließung des Gebietes sind die hierfür notwendigen Verkehrsflächen im Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Planstraßen A, B und C, Sticherschließungen nach Süden mit nachfolgenden Fußwegen, Anbindung der Straße An der Strusbek an den Beimoorweg, der Beimoorweg selbst sowie der vorgesehene Kreisverkehr am Beginn der Planstraße A mit Anschluss bzw. an den Beimoorweg.

Kombinierte Fuß- und Fahrradwege

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

Fußwege zu den südlich gelegenen Grünflächen

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

Unterirdische Löschwassertanks

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

Neue Zufahrt Hof Kamp

Die bisherige Zufahrt zum Hof Kamp vom Beimoorweg, auf Höhe des Ortseingangs, muss verlegt werden, da diese zukünftig zu nahe am geplanten Kreisverkehr liegt. Die Zufahrt zum Hof Kamp kann daher nicht mehr über den Bereich des Redders an der nordöstlichen Plangebietsgrenze erfolgen, sondern wird durch eine neue Wegeführung, die südlich davon von der Planstraße A nach Osten abzweigt, sichergestellt.

Beimoorweg

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

8.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutzmaßnahmen

Die Herleitung und Begründung zu den getroffenen Festsetzungen aufgrund der zukünftigen Lärmpegelbereiche (Schutz vor Verkehrslärm – Auflagen für die Ausgestaltung baulicher Anlagen) sowie zu den Festsetzungen zur nächtlichen Lärmkontingentierung der Gewerbebetriebe (Schutz vor Gewerbelärm) sind dem Kapitel 6 dieser Begründung zu entnehmen.

8.8 Versorgungsanlagen

Trafostationen
Telekommunikation
Grundwassermessstelle

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

Oberflächenwasser

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

8.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Ausgestaltung von Werbeanlagen sind differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Hierbei wurden grundsätzliche Regelungen zu zulässigen Dimensionen und zulässigen Standorten für Werbeanlagen getroffen, dies soll zur Sicherstellung der hochwertigen Gestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd beitragen. So sind u.a. Werbeanlagen entlang der Erschließungsstraßen nur in kleinen Teilbereichen beidseitig der zukünftigen Grundstückszufahrten und hier nur in einer max. höhe von 4,0m zulässig, um hier das Erscheinungsbild der Straßenraumgestaltung (Straßenallee) nicht nachhaltig zu stören.

8.10 Nachrichtliche Übernahmen

Biotope und Knicks

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

Gewässerschutzstreifen

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

Rechtswirksame Ausgleichsflächen

Im Bereich der Aue ist nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde bereits eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche umgesetzt worden, die mit der Entwicklung von Beimoor – Süd nicht in Verbindung steht. Dieser Bereich wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Anbauverbotszone am Beimoorweg

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

8.11 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen und Anpflanzgebote

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

Öffentliche Grünflächen als Grundzug der Planung

Neben der Entwicklung von notwendigen Gewerbegebieten ist die Herstellung von differenzierten öffentlichen Grünflächen erklärtes Planungsziel der Stadt Ahrensburg. Insoweit wurden hierfür folgenden Zweckbestimmungen und Bereiche festgelegt: „Grünzug“ als verbindendes Element zwischen den Baugebieten, „“Landschaftspark“ als südlich an die Baugebiete angrenzende Grünfläche mit Freizeit- und Aufenthaltsfunktion (mit der Angabe des unverbindlichen Verlaufs von zukünftigen Wanderwegen) sowie „Naturnaher Auebereich“ zum Schutz des südlich verlaufenden Gölmbachs („Aue“).

Grüngestaltung als Teil der Baugebietsentwicklung

Daneben wurde eine Vielzahl von einzelnen grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die einerseits die öffentlichen Straßenräume (und hier insbesondere die Planstraße A) und andererseits die privaten Grundstücksflächen einer hochwertigen Gestaltqualität zuführen soll. Hierbei spielen v.a. Knickneuanlagen auf öffentlichen Grünflächen eine zentrale Rolle.

Grünordnerische Festsetzungen

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

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

Maßnahmen zum Ausgleich

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

Aufschüttungen

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

9. Flächenbilanz

Wird nachgereicht

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht (mit integrierter grünordnerischer Begleitplanung und Artenschutzbeitrag) zum Bebauungsplan Ahrensburg Nr. 88 B, Beimoor Süd, Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung, 18.05.2016 liegt vor und ist Teil der Entwurfsunterlagen.

Der Umweltbericht wird vor Satzungsbeschluss als gesonderter Teil in die Begründung zum Bebauungsplan integriert werden.

Die Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichts.

Ahrensburg, den .....

Der Bürgermeister
(Michael Sarach)