

STADT AHRENSBURG



Bebauungsplan Nr. 88

Zusammenfassung und Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen aus

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3
Abs. 1 BauGB,

der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

und der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2
Abs. 2 BauGB

Januar 2015

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

STADT AHRENSBURG – BEBAUUNGSPLAN NR. 88 – FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN 3.1, 4.1 und 2.2
 ÜBERSICHT UND DIE BEHANDLUNG DER ABGEBEBENEN STELLUNGNAHMEN
 DAUER DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 ABS. 1 BauGB):

Nr.	Beteiligte Behörden und TÖBS	Stellungnahme vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
1.	Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein Landesplanungsbehörde	08.04.2014		X	
2.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Abt. Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht		X		
3.	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Amt für Katastrophenschutz	20.02.2014		X	
4.	Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume		X		
5.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie	11.03.2014		X	
6.	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Niederlassung Lübeck		X		
7.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) - Flintbek		X		

Nr.	Behörde / TÖB / Sonstige	Stellungnahme vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
8.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Regionaldezernat Lübeck	06.03.2014			X
9.	Landesamt für Denkmalpflege		X		
10.	Archäologisches Landesamt	05.03.2014		X	
11.	Untere Forstbehörde Süd	12.03.2014		X	
12.	Kreis Stormarn	14.03.2014		X	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Lübeck	13.03.2014			X
14.	Stadtwerke Ahrensburg GmbH	14.03.2014		X	
15.	Schleswig-Holstein Netz AG	11.03.2014		X	

Nr.	Behörde / TÖB / Sonstige	Stellungnahme vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
16.	SVA Stromversorgung Ahrensburg		X		
17.	Hamburger Wasserwerke GmbH	26.02.2014		X	
18.	Hamburger Verkehrsverbund HVV		X		
19.	Verkehrsbetriebe Hamburg – Holstein AG VHH		X		
20.	Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein		X		
21.	Historischer Arbeitskreis Ahrensburg		X		
22.	Ev.-Luth. Kirchengemeinde Ahrensburg		X		
23.	Kath. Kirchengemeinde St. Marien		X		

Nr.	Behörde / TÖB / Sonstige	Stellungnahme vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
24.	NABU Gruppe Ahrensburg	12.03.2014		X	
25.	BUND Kreisgruppe Stormarn	09.03.2014		X	
26.	AG - 29		X		
27.	Kreisbeauftragter für Naturschutz		X		
28.	Amt Bargteheide - Land	25.02.2014 04.03.2014 13.03.2014			X X X
29.	Freie und Hansestadt Hamburg	27.03.2014		X	
30.	Gemeinde Großhansdorf	13.03.2014		X	
31.	Amt Siek		X		

Nr.	Behörde / TÖB / Sonstige	Stellungnahme vom	keine Stellungnahme	mit Anregungen/ Hinweise	ohne Anregungen
32.	Gemeinde Ammersbek	25.02.2014		X	
33.	Stadtbetriebe Ahrensburg	10.03.2014		X	
34.	Polizei – Zentralstation Ahrensburg	12.03.2014		X	
35.	Bürger / Bürgerin A	31.03.2104		X	
36.	Bürger / Bürgerin B	28.10.2013		X	
37.	Bürger / Bürgerin C	19.02.2014		X	

1.

Der Ministerpräsident
des Landes
Schleswig-Holstein
Staatskanzlei



Landesplanung

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14.02.2014
Mein Zeichen: StK 331-603.111
Meine Nachricht vom:

Stefan Kosinsky
stefan.kosinsky@stk.landsh.de
Telefon: 0431 988-1735
Telefax: 0431 988-611-1735

8. April 2014

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8);

- Aufstellung der 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und
- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn

Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel | Telefon 0431 988-0 | Telefax 0431 988-1960 | www.schleswig-holstein.de |
Buslinien 41, 42, 51 | E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente. |
Das Landeswappen ist gesetzlich geschützt.

1.

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
- Landesplanungsbehörde -**

Vom 08.04.2014

Az.: StK 331-603.111

- 2 -

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14. Februar 2014; Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 14. März 2014

a)

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung der 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 88 für das Gebiet „südlich des „Beimoorweg“, östlich vom „Kornkamp-Süd“ und des Bebauungsplanes Nr. 82“ die Darstellung bzw. Festsetzung von Gewerbeflächen (38. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 88), Mischgebietsflächen (Bebauungsplan Nr. 88) und eines sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe - Fachmarktzentrum“ (44. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 88).

Sowohl auf den Gewerbe- als auch auf den Mischgebietsflächen soll jegliche Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, um den eigentlichen Nutzungszweck der Gebiete – Gewerbegebiet mit rein gewerblicher Ausrichtung und Mischgebiet mit der Nutzungsmischung Wohnen / Arbeiten – gewährleisten zu können. Zudem soll ein Übermaß an Kundenverkehren und damit einhergehend eine übermäßige Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bereiche verhindert werden.

Ziel der Festsetzung des geplanten sonstigen Sondergebietes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fachmarktzentums mit insgesamt bis zu 12.250 m² Verkaufsfläche (VKF) und den folgenden Teilkomponenten:

1. Teppichboden- und Möbelfachmarktes mit bis zu 4.000 m² VKF incl. zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 200 m² (= 5%) VKF (Teilfläche 1);
2. Tierfutterhandel mit Heimtier-Zubehör mit bis zu 1.000 m² VKF incl. zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 30 m² (= 3%) VKF (Teilfläche 2);
3. Lebensmittelmarkt und Lebensmitteldiscounter mit insgesamt bis zu 7.200 m² VKF (Teilfläche 3) und
4. Tankstelle mit Waschstraße und Tank-Shop mit bis zu 50 m² VKF (Teilfläche 4).

Mit Ausnahme des geplanten Teppichboden- und Möbelfachmarktes sollen die Einzelhandelsbetriebe aus dem Fachmarktzentrum Kornkamp-Nord im Gewerbegebiet Nord (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65) umgesiedelt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 sollen ein verbindlicher Einzelhandelsausschluss umgesetzt und zudem kurzfristig entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer getroffen werden, um eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort auszuschließen und eine gewerbliche Nachnutzung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung liegt im westlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes Beimoor-Süd. Das Gebiet liegt östlich des Siedlungsgefüges der Stadt Ahrensburg im Außenbereich südlich des Beimoorweges. Nördlich des Beimoorweges schließt sich das Gewerbegebiet Nord an.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

b)

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom

a)

Die planerischen Inhalte sind auf Grundlage der Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 88 sowie der FNP-Änderungen Nr. 38 und 44 richtig dargestellt.

b)

Die Aussagen zu den übergeordneten Planungen, insbesondere zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.

- 3 -

13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I - alt (Fortschreibung 1998).

Das Mittelzentrum Ahrensburg ist mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 für die Errichtung von Fachmarktzentren mit bis zu 15.000 m² Verkaufsfläche geeignet.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum I – alt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Ahrensburg und auf der Siedlungsachse (Hamburg-Wandsbek) – Ahrensburg/Großhansdorf - Bargtheide - Bad Oldesloe und entspricht insoweit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010. Das Plangebiet wird im Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg vom 27. August 2012 als Prüfstandort für einen Sonderstandort Fachmarktzentren als Alternative zum bestehenden Sonderstandort Fachmarktzentren im Gewerbegebiet Nord (Kornkamp-Nord) eingestuft.

Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 sind zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

1) Misch- und Gewerbegebiete:

Der geplante Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den geplanten Misch- und Gewerbegebieten wird vor diesem Hintergrund aus raumordnerischer Sicht als konsequent und geeignet eingestuft, der raumordnerischen Zielsetzung in Ziffer 2.8 Abs 11 LEP 2010 zu entsprechen.

2) Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe-Fachmarktzentrum“:

Das Mittelzentrum Ahrensburg ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 räumlich und funktional grundsätzlich ein geeigneter Makrostandort für die im Zuge der geplanten Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächige Einzelhandelsbetriebe-Fachmarktzentrum“ vorgesehene Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fachmarktzentrens mit bis zu 12.250 m² Verkaufsfläche.

Der geplante Mikrostandort im Gewerbegebiet Beimoor-Süd wird aufgrund der peripheren und wohngebietsfernen sowie gleichzeitig verkehrsgünstigen Lage in Kombination mit der Zusammensetzung der geplanten Warensortimente sowie der Größenordnung der geplanten Verkaufsflächen noch mehr als der bestehende Fachmarktzentrensstandort im Gewerbegebiet Nord die Funktion eines überörtlichen, rein autokundenorientierten Einzelhandelsstandortes wahrnehmen. Entsprechend weitergehende Auswirkungen als bisher auf die bestehenden Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Ahrensburg, hier insbesondere den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die solitären Nahversorgungsstandorte, sind dabei nicht auszuschließen. Auch wenn drei der vier geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Stadt Ahrensburg vom bestehenden Sonderstandort „Fachmarktzentren“ im Gewerbegebiet Nord an den Planstandort verlagert werden sollen und am Altstandort die Einzelhandelsnutzung vollständig aufgegeben werden sollte, ist das Planvorhaben zudem insgesamt mit einer nicht unerheblichen Verkaufsflächenenerweiterung verbunden. Das gilt insbesondere im

c)

Die Festsetzungen zum Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen in den geplanten Misch- und Gewerbegebieten werden beibehalten.

d)

Kenntnisnahme, dass die Stadt Ahrensburg gemäß der raumordnerischen Grundsätze grundsätzlich ein geeigneter Makrostandort für die Errichtung eines Fachmarktzentrens mit der genannten max. Verkaufsfläche darstellt. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wird jedoch nunmehr in „Einzelhandelszentrum“ statt „Großflächige Einzelhandelsbetriebe – Fachmarktzentrum“ geändert.

e)

Die Ausführungen zum Sonstigen Sondergebiet, insbesondere dessen Auswirkungen auf bestehende Strukturen der Stadt Ahrensburg werden zur Kenntnis genommen.

- 4 -

nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimentsbereich hinsichtlich der zwei geplanten Lebensmittelmärkte auf insgesamt bis zu 7.200 m² Verkaufsfläche. Mögliche Entwicklungspotenziale im Zentralen Versorgungsbereich oder an solitären Nahversorgungsstandorten könnten damit in Frage gestellt werden.

Die Gewährleistung ausgewogener Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen obliegt primär der Stadt Ahrensburg im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die vorliegenden Planungsabsichten der Stadt zur Schaffung eines überörtlichen Einzelhandelsstandortes sind aus hiesiger Sicht auch durchaus dazu geeignet, die zentralörtliche Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Ahrensburg zu verbessern. Allerdings kann das Planvorhaben und die damit verbundene Verlagerung und Konzentration der Nahversorgungseinrichtungen an die Peripherie bzw. an einen nicht integrierten Standort auch gewachsene Nahversorgungsstrukturen gefährden. Das gilt im Fall der Stadt Ahrensburg insbesondere für die im Zentralen Versorgungsbereich und an den solitären Nahversorgungsstandorten bestehenden Versorgungseinrichtungen. Für bestimmte, vor allem wenig mobile Bevölkerungsgruppen, könnte sich die Versorgungssituation gegebenenfalls sogar verschlechtern.

f)

Vor diesem Hintergrund und auf der Grundlage der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung des Familia-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von Fachmärkten am Standort Beimoor Süd II vom 02. August 2012 ist die Landesplanung nur unter folgender **Maßgabe** ihre Bedenken gegen die Planinhalte der o.a. Bauleitplanung zurückzustellen und der Bauleitplanung zuzustimmen:

Der zukünftige Ausschluss der Einzelhandelsnutzung an den Altstandorten der zur Verlagerung anstehenden Einzelhandelsbetriebe wird als eine Grundvoraussetzung für die Feststellung der Vereinbarkeit der o.a. Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung eingestuft. Der Nachweis der Umsetzung dieser grundsätzlichen Voraussetzungen für eine raumordnerische Zulässigkeit des Planvorhabens durch verbindlichen Ausschluss von zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf den Alt-Standorten der zur Verlagerung anstehenden Einzelhandelsbetriebe (kurzfristig: Vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundeigentümer; mittelfristig: Änderung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Ahrensburg). Das geplante Vorgehen ist zudem in der Begründung der vorliegenden Bauleitplanung darzustellen.

Wie auch der Kreis Stormarn in seiner Stellungnahme vom 14. März 2014 bereits dargestellt hat, sind nach Eintritt der Rechtskraft der o.a. Bauleitplanung alle im sonstigen Sondergebiet als zulässig festgesetzten Betriebe unabhängig von den Festsetzungen anderer Bebauungspläne der Stadt Ahrensburg genehmigungsfähig. Insoweit bezüglich der o.a. Bauleitplanung und des Bebauungsplans Nr. 65 idealerweise ein paralleles Vorgehen, mindestens aber ein Ineinandergreifen in der Form notwendig werden, dass vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 88 entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Grundeigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 vorliegen und die Aufstellung einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 durch die Stadt Ahrensburg beschlossen worden ist.

g)

Auf folgende Aspekte wird zudem gesondert hingewiesen:

- Die Größenordnung der geplanten Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt Familia von bis zu 6.000 m² Verkaufsfläche (laut Grobkonzept incl. Mall mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche) in Teilfläche 3 des geplanten sonstigen Sondergebietes sollte dahingehend überprüft werden, ob diese Größenordnung noch in einem ange-

f)

Die Maßgabe wird zur Kenntnis genommen und wird wie folgt als Auflage berücksichtigt:

Zeitgleich mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 sowie der 44. Änderung des Flächennutzungsplans (Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes statt Gewerbegebiet) wird der B-Plan Nr. 65, 1. Änderung aufgestellt. Ziel der B-Plan-Änderung ist der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort im Gewerbegebiet Nord. Zusätzlich wird die Aufgabe dieser Einzelhandelsnutzung am Altstandort durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer Baulast gesichert werden, indem sich der Betreiber dazu verpflichtet, keine erneute Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zuzulassen.

g)

Die Stadt Ahrensburg befürwortet die Größe der angestrebten Verkaufsfläche. Hierüber soll versucht werden, eine marktgerechte und kundenorientierte Einzelhandelsstruktur umzusetzen, die auch langfristig Bestand haben soll und sich auch geänderten Rahmenbedingungen (u.a. breitere Gänge, reduzierte Regalhöhen, Änderungen des Warensortiments etc.) unproblematisch (ohne auf Befreiungen oder Änderungen des B-Plans zurückgreifen zu müssen) anpassen kann.

- 5 -

messenen Verhältnis zu den bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt Ahrensburg in diesem Sortimentssegment steht. Aus landesplanerischer Sicht kommt mit Blick auf vergleichbare Standorte im Land eine Verkaufsfläche von maximal 5.000 m² Verkaufsfläche incl. Mall in Betracht.

- h)** Die geplanten Festsetzungen zur Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente im geplanten sonstigen Sondergebiet werden aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf Ziffer 2.8 Abs. 7 LEP 2010 befürwortet.
- i)** Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.
- j)** Im Ergebnis stehen der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen.
- k)** Der Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 88 der Stadt Ahrensburg und den damit verfolgten Planungsabsichten stehen nur unter der Voraussetzung der Beachtung der o.a. Maßgabe und Berücksichtigung der o.a. Hinweise keine Ziele der Raumordnung entgegen. Der Vorlage der entsprechenden Nachweise bzw. einer entsprechend überarbeiteten Bauleitplanung sehe ich entgegen.
- l)** Die Stellungnahmen des Kreises Stormarn vom 14.03.2014 bitte ich im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.
- m)** Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.
- n)** Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums gebe ich ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen:
Die Zweckbestimmung des geplanten sonstigen Sondergebietes „Großflächige Einzelhandelsbetriebe - Fachmarktzentrum“ ist auch in der Planzeichnung anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen


Stefan Kosinsky

h)
Kenntnisnahme.

i)
Eine Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ wird in die Festsetzung zum Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ übernommen.

j)
Kenntnisnahme.

k)
Vgl. Abwägungsvorschlag unter Pkt. f).

l)
Die Anregungen des Kreises Stormarn werden im Rahmen der Erarbeitung dieser Abwägungsvorschläge behandelt.

m)
Kenntnisnahme.

n)
Planzeichnung und Legende werden aufeinander abgestimmt.

3.

EINGEGANGEN 2 2. Feb. 2014

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein 

Landeskriminalamt SG 323 | Mühlenweg 166 | 24116 Kiel

Stadt Raum Plan
Herr Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

Sachgebiet 323
Kampfmittelräumdienst
Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 19.02.2014
Mein Zeichen: 3232-OD-03-14
Meine Nachricht vom: 20.02.2014

Luftbildauswertung Bock
luftbildauswertung@mzb.landsh.de
Telefon: 04340-404940
Telefax: 04340-404958

20.02.2014

B-Plan 88, 38. und 44. Änderung. in der Stadt Ahrensburg

Sehr geehrter Herr Schürmann,

der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein hat den B-Plan 88 der Stadt Ahrensburg bereits im Jahr 2004 luftbildtechnisch untersucht und für die Bebauung freigegeben.

Munitionsfunde in diesem Bereich sind uns nicht bekannt.

Bei der o. a. Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen (siehe beigefügtes Merkblatt).

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Dieses Schreiben ist bei beabsichtigten Bauarbeiten zumindest in Kopie mitzuführen und Berechtigten auf Verlangen vorzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

Alan Bock

Dienstgebäude Munitionserlegetrieb | Lärchenweg 17 | 24242 Felde | Telefon 04340 40 49 - 3 | Telefax 04340 40 49 - 58 |

3.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein - Kampfmittelräumdienst -

Vom 20.02.2014
Az.: 3232 – OD-03-14

Kenntnisnahme, dass keine Bedenken vorgebracht werden.

- 2 -

Merkblatt

Historie:

Zum Ende des Zweiten Weltkrieges war Schleswig-Holstein das letzte nicht durch alliierte Streitkräfte besetzte Bundesland. Aus diesem Grunde versuchten sich Wehrmachtseinheiten dorthin zurückzuziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten allerorts ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten. Dadurch kann es verbreitet zu Zufallsfunden der vorgenannten Gegenstände kommen.

Augenscheinlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beleg für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels.

Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Die Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden, an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

5.

EINGEGANGEN 12. März 2014



Ministerium für Wirtschaft, Arbeit,
Verkehr und Technologie
des Landes Schleswig-Holstein

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie |
Postfach 71 28 | 24171 Kiel

**Stadt Raum Plan
für die Stadt Ahrensburg
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe**

nachrichtlich:
Landrat
des Kreises Stormarn
- Kreisplanungsamt -
- Straßenverkehrsbehörde -
23843 Bad Oldesloe

LBV – SH
Niederlassung Lübeck
Jerusalemsberg 9
23568 Lübeck

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 14.02.2014
Mein Zeichen: VII 414-553.71/2-62-001
Meine Nachricht vom: /

Bettina Eisfelder
Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de
Telefon: 0431 988-4714
Telefax: 0431 988-617-4714

11. März 2014

38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg
hier: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Gegen die 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Die in der beigelegten Planunterlage in rot dargestellte Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.
2. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrVG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 106 (K 106), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.

Im Übrigen ist die im Bebauungsplanentwurf für das gewerbliche Grundstück südlich der K 106 und westlich der Planstraße A ausgewiesene Baugrenze entsprechend zu ändern.

Dienstgebäude Düsternbrooker Weg 94, 24105 Kiel | Telefon 0431 988-4760 | Telefax 0431 988-4700 |
empfang@wimi.landsh.de | www.landesregierung.schleswig-holstein.de | Buslinie 41, 42, 51 |
E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente. Das Landeswappen ist gesetzlich geschützt.

a)

b)

c)

5.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein

Vom 11.03.2014

Az.: VII 414-553.71/2-62-001

a)

Kenntnisnahme, dass keine Bedenken vorgebracht werden.

b)

Die Ortsdurchfahrtsgrenze am Beimoorweg wird in die Planzeichnung des B-Planes übernommen.

c)

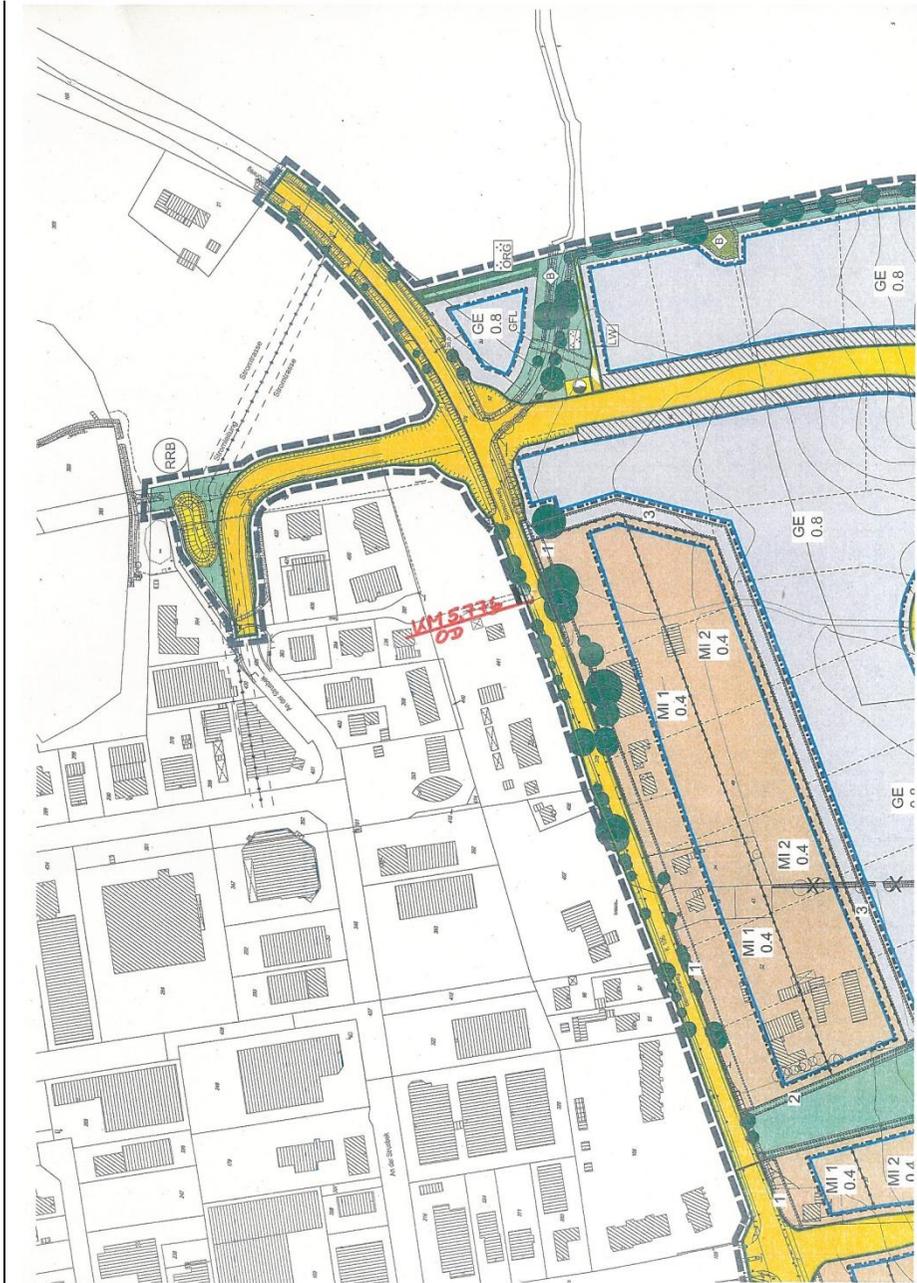
Die 15,0 m breite „Anbauverbotszone“ wird nachrichtlich dargestellt. Entsprechend werden Baugrenzen bzw. Baulinien in diesem Bereich diese Zone berücksichtigen.

- 2 -

- d) 3. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 106 nicht angelegt werden.
- e) 4. Die bauliche Gestaltung der Knotenpunkte – K 106 / Planstraße A / An der Strusbek - und – K 106 / Planstraße B / Kurt-Fischer-Straße – ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen.
- Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M. 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan und Kapazitätsnachweise der Knotenpunkte vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
- f) 5. An den Einmündungen der Planstraßen/Erschließungsstraßen in die K 106 sind Sichtfelder gem. RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 darzustellen.
- Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- g) 6. Die Straßenquerschnitte der K 106 einschließlich Nebenanlagen und der Planstraßen A und B sowie des Kreisverkehrs im Zuge der K 106 sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.
- Für den Kreisverkehr ist hierbei ein Außendurchmesser von 45,00 m zu berücksichtigen.
- h) 7. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der K 106 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.
- Immissionsschutz kann vom Baulasträger der Kreisstraße nicht gefordert werden.
- i) Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.


Jan Hinrichsen

- d) das entsprechende Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (Nr. 6.4 der Planzeichenverordnung PlanZV) wird hier festgesetzt werden.
- e) Die bauliche Gestaltung der angesprochenen Knotenpunkte wird rechtzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt werden.
- f) Entsprechende Sichtfelder werden in die Planzeichnung aufgenommen.
- g) Die Stadt Ahrensburg vertritt hier die Auffassung, dass Darstellungen der Querschnitte der wesentlichen Erschließungsstraßen für die Nachvollziehbarkeit der Straßensystems genügen. Die Dimensionierung der Kreisverkehre sind der eigentlichen Planzeichnung zu entnehmen.
- h) Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche mit entsprechenden baulichen Auflagen) sind Bestandteil der Textfestsetzungen des Bebauungsplans.
- i) Kenntnisnahme.



8.

8

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt
und ländliche Räume des Landes
Schleswig-Holstein 

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
Schwartauer Landstraße 11 - 23554 Lübeck

STADT RAUM . PLAN
Wilhelmstraße 8
25554 Itzehoe

EINGEGANGEN 1. März 2014

Technischer Umweltschutz
Regionaldezernat Südost

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14.02.2012
Mein Zeichen: 307612
Meine Nachricht vom:

Andreas Reincke
e-mail: andreas.reincke@llur.landsh.de
Telefon: 0451 4706-225
Telefax: 0451 4706-210

06.03.2014

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stadt Ahrensburg
Bebauungsplan Nr. 88, 38 und 44. Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrter Herr Schürmann,

zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

Mit freundlichem Gruß


Andreas Reincke

Dienstgebäude Schwartauer Landstraße 11, 23554 Lübeck | Telefon 0451 4706-02 | Telefax 0451 4706-210 |
Info.Postfach@llur.landsh.de | <http://www.llur.schleswig-holstein.de> |
Buslinie 1 | Sprechzeiten Mo - Fr 9 - 15 Uhr |
E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente
Zahlungsverkehr über: Finanzverwaltungsamt S-H, Kto.Nr.: 21001508 bei der Deutschen Bundesbank Kiel, BLZ 210 000 00 |
BIC/SWIFT-Code: MARCDEF1210 | IBAN: DE37210000000021001508

8.

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des
Landes Schleswig-Holstein**

**Vom 06.03.2014
Az.: 307612**

Kenntnisnahme.

10.

05-MÄR-2014 13:27

S. 01/01

Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein



Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brookdorff-Rantau-Str. 70 | 24837 Schleswig
Stadt Raum Plan
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

EINGEGANGEN 05. März 2014

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle
Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 14.02.2014 /
Mein Zeichen: Ahrensburg-Sto /
Meine Nachricht vom: /
Gabriele Schiller
gabriele.schiller@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-54

Schleswig, den 05.03.2014

38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Schiller

Dienstgebäude Brookdorff-Rantau-Str. 70, 24837 Schleswig | Telefon 04621 387-0 | Telefax 04621 387-55 |
E-Mail-Adresse alsh@alsh.landsh.de – Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente |
Web-Seite www.archaeologie.schleswig-holstein.de | Das Landeswappen ist gesetzlich geschützt.

GESAMT SEITEN 01

10.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Vom 05.03.2014
Az.: Ahrensburg-Sto

Kenntnisnahme. Die weiteren Ausführungen werden als Hinweise aufgenommen.

11.

EINGEGANGEN 1 3. März 2014

Landesamt für Landwirtschaft,
Umwelt und ländliche Räume
des Landes Schleswig-Holstein
Untere Forstbehörde 

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH
Untere Forstbehörde, Waldhallenweg 11, 23879 Mölln

**Stadt Raum Plan
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe**

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 14.02.2014
Mein Zeichen: 7425.14
Meine Nachricht vom:

Klaus Lorenzen
E-Mail: klaus.lorenzen2@lur.landsh.de
Telefon: 04542 82201-29
Telefax: 04542 82201-40

12. März 2014

**Aufstellung: Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg
Bereich: „Gewerbegebiet Beimoor-Süd“**

hier: Beteiligung § 4 (2) BauGB - Untere Forstbehörde -

Sehr geehrter Herr Schürmann,

hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Ahrensburg für den Bereich **„Gewerbegebiet Beimoor-Süd“** bestehen seitens der zuständigen Forstbehörde Süd aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Ich verweise auf § 9 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011 und mache darauf aufmerksam, dass bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den überplanten Flächen und einer langjährigen Dauer der Umsetzungsphase zur genutzten Gewerbefläche, durch Sukzession Wald gemäß § 2 LWaldG entstehen kann.

Entstandener Sukzessionswald (Flächenhafter Anflug von Birken, Weiden und anderen Waldgehölzen) muss **nach Ablauf von zehn Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes** bei der Bebauung der Gewerbefläche gegebenenfalls nach dem **heutigen Rechtsstand umgewandelt und ausgeglichen werden**.

Die ausgewiesene Fläche für Gewerbegebiet weiterhin landwirtschaftliche zu nutzen und damit die Entstehung von Sukzessionswald zu unterbinden ist erlaubt.

Mit freundlichen Grüßen


(Lorenzen) Forstamtsrat

Dienstgebäude Waldhallenweg 11 | Telefon 04542 82201-29 | Telefax 04542 82201-40 | klaus.lorenzen2@lur.landsh.de
E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente

11.
Untere Forstbehörde

Vom 12.03.2014
Az.: 7425.14

Kenntnisnahme.

12.

Kreis Stormarn

Der Landrat
Fachdienst Planung und Verkehr



Kreis Stormarn • Der Landrat • 23840 Bad Oldesloe

Stadt Ahrensburg
Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Herrn Andreas Schneider
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

STADT RAUM • PLAN

Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

per e-mail an:

1. andreas.schneider@ahrensburg.de
2. stadtraumplan@gmx.de

Stadt Ahrensburg

Aufstellung

. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88
 der Satzung gemäß § BauGB

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 3 Abs. 2 BauGB
 § 34 Abs. 6 BauGB
 erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
 i.V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB

dortiger Bericht vom 14.02.2014, eingegangen am 19.02.2014

- Gegen den Entwurf des o.a. Planes werden meinerseits keine Bedenken erhoben.
 Hierzu gebe ich die beiliegende Stellungnahme ab.

Im Auftrag

M. Beck
Martin Beck

Anlage

Stellungnahme

Sparkasse Holstein Kto. 10 257 (BLZ 213 522 40) • Postbank Kto. 13 200 (BLZ 200 100 20)
Commerzbank Kto. 4 901 708 (BLZ 200 400 00) • Volksbank Stormarn Kto. 80 200 000 (BLZ 201 901 09)



12.

Kreis Stormarn Der Landrat Fachdienst Planung und Verkehr

Vom 14.03.2014

Az.:

EINGEGANGEN 1 5. März 2014

52/101

Bad Oldesloe, den 14.03.2014

**Stellungnahme
als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg**

Planstand: 14. Februar 2014

Die Stadt Ahrensburg legt folgende Unterlagen vor:

- Vorentwurf des B-Plans 88 mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, Stand: Februar 2014
- Umweltprüfung, vorläufiger Untersuchungsrahmen, Februar 2014
- Verkehrliche Bewertung zur Ansiedlung des Fachmarktzentrams „Kornkamp-Park“ im GE Beimoor-Süd, August 2013
- Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung des FAMILIA-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von Fachmärkten am Standort Beimoor-Süd II in Ahrensburg, August 2012

a) Mit dem Bebauungsplan 88 beabsichtigt die Stadt Ahrensburg, am östlichen Stadtrand südlich des Beimoorweges Misch- und Gewerbeflächen und ein Sondergebiet Einzelhandelszentrum in einer Größenordnung von rd. 38,5 ha zu entwickeln. Zudem soll die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes Beimoor-Nord durch Anschluss der Straße An der Strusbek an den Beimoorweg verbessert werden. Insgesamt umfasst der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans lt. Umweltbericht/vorläufiger Untersuchungsrahmen rd. 96 ha.

b) Gegen den Bebauungsplan Nr. 88 bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken. Bei der weiteren Planbearbeitung sind aus Sicht des Kreises die nachfolgend genannten Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen:

1. Städtebau und Ortsplanung

1.1

In der aktuellen Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn wird u.a. auch das Gewerbeflächenpotential in der Stadt Ahrensburg betrachtet. Die Expertise enthält für den Bereich des B-Plans 88 folgende Empfehlungen:

- „Durch die Flächen (B-Pläne 88 A+B) würden insgesamt hinreichende Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, um dem bestehenden Erweiterungs- und Ansiedlungsdruck zu entsprechen.“
- Folglich wird angesichts der bisherigen Branchenstruktur eine sukzessive Erweiterung von Beimoor Süd in östliche Richtung entsprechend der B-Pläne 88 A+B um diese 20 ha empfohlen.
- Ein Entwicklungsschwerpunkt sollte, auch angesichts der endogenen Potenziale der Stadt Ahrensburg und der Distanz zur BAB-Anschlussstelle, auf wirtschaftsnahe Dienstleistungen und die wissensintensive Produktion gelegt werden.
- In diesem Zusammenhang ist auf die Potenziale zur Entwicklung des Standortes als Gewerbepark hinzuweisen. Eine Aufwertung z.B. durch Grünachsen wird als sinnvoll erachtet.
- Im selben Zusammenhang sind striktere Vorgaben zur Steigerung der baulichen Qualität, abgestimmt auf ein Mischgebiet im nördlichen Bereich, anzustreben, um Minder- oder

Seite 1 von 8

a) Die Grundzüge der Planung sowie die grundsätzlichen Planungsziele sind korrekt dargestellt.

b) Kenntnisnahme, dass keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken vorgebracht werden.

c) Die Einzelaspekte der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn und hier insbesondere das Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Ahrensburg sind grundsätzlich bei der weiteren Entwicklung des Bereichs Beimoor-Süd berücksichtigt worden, soweit diese planungsrechtlich in den B-Plan verankert werden konnten.

Fehlnutzungen zu minimieren.“ (CIMA GmbH, Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn, i.A. der WAS GmbH, Februar 2014, Kurzfassung mit Flächensteckbriefen, S. 46ff).

d)

1.2 Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmarktzentrum“ dient vorrangig der Verlagerung von im Gewerbegebiet Beimoor-Nord ansässigen Betrieben. Die Begründung benennt an mehreren Stellen, dass „grundsätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens (ist) hier der verbindliche Ausschluss (u.a durch zu ändernde Festsetzungen im Bebauungsplan 65 ...) von zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf den Alt-Standorten ...“ ist. Hierzu weise ich darauf hin, dass nach Eintritt der Rechtskraft des B-Plans 88 grundsätzlich alle im Sondergebiet als zulässig festgesetzten Betriebe genehmigungsfähig sind und zwar unabhängig von den Festsetzungen anderer B-Pläne der Stadt Ahrensburg.

Da dem Kreis Stormarn z.Zt. kein Planänderungsverfahren des B-Planes 65 bekannt ist, wird angeregt, in die B-Plan-Begründung Aussagen zum geplanten Vorgehen bzw. zum Verfahrensstand aufzunehmen.

e)

1.3 Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes / Lärmimmissionsbelange
Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Lärmgutachten in Bearbeitung ist. Abhängig von den Ergebnissen sind dann insbesondere die Festsetzungen zur Steuerung und Gliederung der Nutzungen des Mischgebietes.

f)

1.4 Entsprechend der 38. F-Plan-Änderung soll mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche am Beimoorweg eine „städtebaulich-hochbauliche Akzentuierung des Ortseingangs“ erreicht bzw. ein „erlebbares Symbol für den „Beginn“ der Stadt Ahrensburg“ geschaffen werden (Begründung Kap. 4). Es wird um Überprüfung bzw. Konkretisierung gebeten, inwieweit der B-Plan 88 hinsichtlich dieser städtebaulichen Zielsetzung geeignete Festsetzungen enthält.

2. Naturschutz/ Landschaftspflege

g)

Eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum B-Plan Nr. 88 kann erst nach Eingang des Umweltberichtes und des Artenschutzfachbeitrages sowie nach der Klärung bzw. der umfassenden Bearbeitung folgender Punkte erfolgen:

h)

2.1 Durch die vorgelegte Planung wird eine dem B-Plan 60 (hier Teilgebiete 60b und 60c 1. Änderung) zugeordnete Ausgleichsfläche durch Versiegelung beansprucht. Dieses Gehölz sorgt derzeit für eine Eingrünung des Gewerbegebietes Nord, es hat somit eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild.

2.2 Weiterhin stellt die lineare Gehölzstruktur auch einen Lebensraum für diverse Arten dar. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zu beachten, zumal die Notwendigkeit der Erschließung des Gewerbegebietes Nord am Ortseingang durch die vorgelegten Unterlagen nicht schlüssig belegt wird. Auch ist eine Beanspruchung des Bereiches im gültigen Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg nicht vorgesehen.

Seite 2 von 8

d)

Zeitgleich mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 sowie der 44. Änderung des Flächennutzungsplans (Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes statt Gewerbegebiet) wird der B-Plan Nr. 65, 1. Änderung aufgestellt. Ziel der B-Plan-Änderung ist der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort im Gewerbegebiet Nord. Zusätzlich wird die Aufgabe dieser Einzelhandelsnutzung am Altstandort durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer Baulast gesichert werden, indem sich der Betreiber dazu verpflichtet, keine erneute Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zuzulassen. Hierzu liegt bereits eine Stellungnahme des Innenministeriums vor, in der keine weiteren Bedenken hierzu vorgebracht werden.

e)

Das grundsätzliche Ergebnis der Lärmuntersuchung besagt, dass (in einem bestimmten Abstand zur Fahrbahn des Beimoorwegs) auch Wohnen „in erster Reihe“ im Rahmen der Ausweisung eines Mischgebietes zulässig ist.

f)

Planungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten regelt der § 9 Abs. 1 BauGB abschließend. Insbesondere sind hier bauliche Höhenentwicklungen möglich, die eine besondere markante Gebäudestruktur gewährleisten können. Darüber hinaus ist eine Baulinie parallel zum Beimoorweg festgesetzt, um hier eine räumlich wirksame Raumkante zu ermöglichen.

g)

Kenntnisnahme.

h)

Die Aussage, dass eine dem B-Plan Nr. 60 zugeordnete Ausgleichsfläche durch Versiegelung beansprucht wird, wird hier konkretisiert: nur ein kleiner Teilbereich dieser Ausgleichsfläche wird für notwendige verkehrliche Zwecke (Anschluss Beimoorweg an die Straße An der Strusbek) sowie für ein Regenklärbecken benötigt. Der weitaus größte Teil der Ausgleichsfläche bleibt erhalten und wird im B-Plan Nr. 88 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sowie mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Die Funktion der Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes bleibt somit überwiegend erhalten.

i)

2.3
Die zusätzliche Gewerbefläche südöstlich des Beimoorweges mit einer baulichen Akzentuierung am Ortseingang zu begründen, ist nicht nachvollziehbar. Auch ist sie im aktuellen Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg sowie in der städtebaulichen Rahmenplanung nicht vorgesehen. Durch die neu geplante Gewerbefläche wird der angrenzende Knick, ein gesetzlich geschütztes Biotop zusätzlich beeinträchtigt. Dies ist im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot zu unterlassen.

2.4
Der Wanderweg mit den angrenzenden Gehölzen sollte die gewachsene Grenze zur freien Landschaft bleiben.

j)

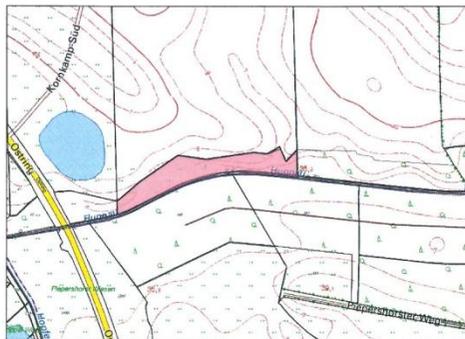
2.5
Die östlichen Knicks sind als Grünstruktur zu erhalten. Im Zuge der Ermittlung der Beeinträchtigungen des Knicks durch die angrenzende Bebauung sind die Änderung der Landesbiotopverordnung vom 11.06.2013 sowie die zugehörigen Durchführungsbestimmungen zu beachten. Nach den dort festgelegten Regelungen zum Knickschutz in Bauleitplanverfahren können Beeinträchtigungen als ausgeglichen gelten, wenn die Knicks als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen werden und ein externer Ausgleich im Verhältnis 1:1 für die entwidmeten Knicks erfolgt.

k)

2.6
Das als Biotop identifizierte, an der östlichen Plangrenze gelegene Kleingewässer wird durch die potentielle Bebauung derart beeinträchtigt, dass es sinnvoller ist, es gemäß einer Eingriffsbilanzierung, unter Berücksichtigung des Artenschutzes, im Süden des Plangebietes neu anzulegen.

l)

2.6
Im südwestlichen Planbereich, direkt an der Aue, befindet sich eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Diese steht nicht für etwaige Regenrückhaltungs- oder Entwässerungsmaßnahmen zur Verfügung.



Die untere Naturschutzbehörde steht für Rückfragen bezüglich der Stellungnahme gern zur Verfügung.

i)

Im Rahmen der weitergehenden städtebaulichen Überlegungen stellte sich die Frage, inwieweit und in welcher Ausformulierung der zukünftige Ortseingang am östlichen Siedlungsrand städtebaulich und stadträumlich im Umfeld des vorgesehenen Kreisverkehrs gestaltet werden kann. Aufgrund der hierbei entwickelten Zielvorstellungen wurde festgelegt, dass hier vornehmlich ein baulich - räumlicher markanter „Eingangspunkt“ gesetzt werden soll. Dies soll hier in der angesprochenen neu zu entwickelnden Gewerbebegebietsfläche erfolgen. Im Übrigen sind Weiterentwicklungen von „grobem“ Rahmenplankonzepten im Rahmen der Vertiefung durch die verbindliche Bauleitplanung nicht nur sinnvoll, sondern in aller Regel auch notwendig – auch dann, wenn sich dadurch planerische Abweichungen ergeben. In der Konsequenz muss hier (durch die hier vorgelegte 38. Änderung) der Flächennutzungsplan geändert werden. Durch den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 88 werden in ausreichender Weise die jeweiligen umweltbezogenen Schutzgutbetrachtungen in die Planung eingestellt. Auch der Redder (der zukünftig von Verkehren frei gehalten wird) wird durch entsprechende Ausweisungen im B-Plan Nr. 88 (Grünfläche und nachrichtliches Biotop) in ausreichender Form geschützt werden.

j)

Der östliche Knick (an der östlich gelegenen Plangebietsgrenze) wird erhalten und gemäß den Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörden in die Eingriff – Ausgleichs – Bilanzierung eingestellt.

k)

Der Anregung ist gefolgt worden. Eine neue Teichanlage ist südlich der Gewerbebegebietsflächen vorgesehen und in der Planzeichnung ausgewiesen.

l)

Der Bereich wird durch die vorgesehenen Einrichtungen für die Behandlung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers nicht tangiert. Die rechtswirksame Ausgleichfläche wird darüber hinaus nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

3. Wasserwirtschaft

- m)** 3.1
Der B-Plan 88 umfasst den Gewerbegebietsbereich östlich vom Kornkamp-Süd und führt die bisherigen B-Pläne 88A und B zusammen. Die zur damaligen Planung abgegebene wasserbehördliche Stellungnahme gilt auch für diesen zusammengeführten B-Plan, da sich keine wasserrechtlich relevanten Änderungen ergeben.
- n)** 3.2
Gegen den B-Plan Nr. 88 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, auch nicht in Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, jedoch sind die aus der Wassergesetzgebung und den zugehörnden allgemein anerkannten Regeln der Technik ableitbaren wasserbehördlichen Anforderungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- o)** 3.3 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser
Vor der oder parallel zu der B-Planaufstellung ist ein Entwässerungskonzept mindestens soweit zu entwickeln, dass für Entwässerungseinrichtungen benötigte Flächen an geeigneten Stellen und in ausreichender Größe in den Plan aufgenommen werden können. Dies sind z.B. Flächen für Rückhaltebecken, Klärbecken, Sickerflächen oder -mulden etc. In den vorliegenden Plänen sind bereits Regenklär- und Rückhaltebecken dargestellt, jedoch noch ohne erkennbare Zugrundelegung einer wassertechnischen Berechnung.
Neben dieser eher zentralen Regenwasserreinigung und -ableitung sollte versucht werden auch kleinräumige dezentrale Maßnahmen (Sickermulden, offene Zuleitungsmulden oder -gräben zu den Rückhaltebecken o.ä.) in die Planung zu integrieren, da nur so eine zusätzliche Spitzenbelastung der als Vorflut dienenden „Aue“ und „Strusbek“ vermieden werden kann. Eine Verminderung des zu reinigenden und zurückzuhaltenden Oberflächenwassers ist zusätzlich auch durch Minimierung von befestigten Flächen bzw. durch Befestigung mit sickerfähigen Belägen zu erreichen.
- p)** 3.4 Schmutzwasser
Für das anfallende Schmutzwasser ist ein zentrales Leitungssystem zu erstellen mit Anschluss an das städtische Klärwerk.
- q)** 3.5 Grundwasser
Das B-Plan-Gebiet liegt verhältnismäßig nahe an den Brunnenstandorten des Wasserwerks Großhansdorf und gehört zu dessen Trinkwassereinzugsgebiet. Ein Wasserschutzgebiet ist aktuell nicht ausgewiesen. Unabhängig davon erfordert die Lage im Trinkwassereinzugsgebiet einen erhöhten Schutzbedarf. So ist bei der Wahl von Materialien zur Baugrund- und Flächenbefestigung die LAGA M 20 zu beachten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), wird eine Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung im Allgemeinen nicht erteilt. Eine Ausnahmeregelung kann für das B-Plan-Gebiet 88 nicht in Aussicht gestellt werden. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Seite 4 von 8

- m)** Kenntnisnahme.
- n)** Kenntnisnahme, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht werden.
- o)** Der Anregung ist gefolgt worden. Ein entsprechend berechnetes Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und per Festsetzung in der Planzeichnung verankert.
- p)** Auch dieser Anregung ist gefolgt worden. Ein entsprechend berechnetes Schmutzwasser - Entwässerungskonzept wurde erarbeitet.
- q)** Die Hinweise zur Thematik Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und insbesondere auf Ebene der Baugenehmigungspraxis berücksichtigt werden.

r)

3.6 Fließgewässer

Das B-Plan-Gebiet grenzt an das Gewässer II. Ordnung „Aue“ an. Zwischen eigentlichem Gewerbegebiet und Gewässer ist ein breiter Teilbereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Er soll der Freiraumgestaltung und als Ausgleichsfläche und Schutzmaßnahme für die Aue dienen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unmittelbare Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m gemäß § 38 WHG der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen soll und daher von jeglicher „Gestaltung“ auszunehmen ist. Darüber hinaus findet aktuell auf Grundlage der Wassergesetzgebung landesweit eine Überprüfung von Überschwemmungsgebieten statt. Die Aue im Bereich der jetzigen B-Planung ist in dieses Programm mit einbezogen und es ist wahrscheinlich, dass eine Ausweisung des gewässerrandnahen Bereiches bis etwa zur Höhenlinie + 36,50 m NN als Überschwemmungsgebiet erfolgen wird. Auch aus diesem Grund ist der Gewässerrandstreifen von jeglicher Gestaltung auszunehmen.

s)

Die untere Wasserbehörde bittet, an den weiteren Planungsschritten beteiligt zu werden. Auch wird gebeten, insbesondere über die Planung der Maßnahmen zur Regenwasserkklärung und -rückhaltung frühzeitig und in Zwischenschritten informiert zu werden.

t)

4. umweltbezogener Gesundheitsschutz

Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens nicht vorliegt, wird die abschließende Stellungnahme von den Aussagen des Gutachtens abhängig sein.

u)

5. untere Bodenschutzbehörde

5.1 nachsorgender Bodenschutz

Mit Stand vom 21.02.2014 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken. In der Begründung fehlt noch ein entsprechendes Kapitel.

5.2 vorsorgender Bodenschutz

Es bestehen keine Bedenken. Ggf. kann hier sehr knapp dargestellt werden, dass ein anderer Standort nicht in Betracht kommt.

v)

6. Denkmalschutz

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

w)

7. Verkehr

7.1

In der Planzeichnung ist die Grenze der Ortsdurchfahrt in km 5,776 zu ergänzen und die Anbauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 29 Abs. 1 StrWG einschließlich der Vermassung (15 m) entlang der klassifizierten Straße (K 106) festzusetzen. Außerdem ist die Planzeichenerklärung dahingehend zu ergänzen, dass es sich hierbei um eine Umgrenzung von Flächen handelt, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone).

Seite 5 von 8

r)

Die Hinweise zur Thematik „Fließgewässer“ werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen (Ausweisung von naturnahen öffentlichen Grünflächen im Auebereich) berücksichtigt worden. Auch die Höhenlinie + 36,50 m als Grenzlinie des zukünftigen Überschwemmungsgebietes ist durch die Höhenlage des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt und gewährleistet dadurch den Überschwemmungsbereich.

s)

Kenntnisnahme.

t)

Kenntnisnahme.

u)

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

v)

Kenntnisnahme.

w)

Die Lage der OD sowie die Anbauverbotszone sind im Entwurf der Planzeichnung eingearbeitet.

- x)** 7.2
Im Einmündungsbereich der Planstraßen A und B sind Sichtdreiecke gemäß RAST 06 vorzusehen. Die daraus resultierenden Flächen sind als von der Bebauung freizuhaltende Flächen festzusetzen und gemäß der Planzeichenverordnung zu kennzeichnen. Die Festsetzung ist dann um die textliche Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen und Bepflanzungen auf diesen Flächen zu ergänzen, Die Planzeichenerklärung ist ebenfalls zu ergänzen.
- y)** 7.3
Zur Konkretisierung wird die Darstellung der Straßenquerschnitte einschließlich der Verma-
sung empfohlen.
- z)** 7.4
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartierserschließung“ sollte in weiteren
Planungsschritten näher definiert werden.
- aa)** 7.5
Das Regenrück- bzw. Regenklärbecken sollte eine Zuwegung für Unterhaltungszwecke erhal-
ten.
- bb)** **8. vorbeugender Brandschutz**
Gegen die Realisierung des Bebauungsplanes 88 bestehen aus der Sicht des vorbeugenden
Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.
- cc)** Nachfolgend aufgeführten Hinweis bitte ich jedoch zu berücksichtigen:
Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversor-
gung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung
einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeits-
blatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils
geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.
- dd)** **9. Planzeichnung / Legende/ textliche Festsetzungen / Begründung**
9.1 Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches
Die Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches (gestrichelte dicke Linie) sollte unmittelbar an
den Grundstücksgrenzen entlang führen. Anderenfalls würde bei einem Maßstab von 1:2.000
und einem Abstand der Grenzlinie von rd. 0,1 cm ein 2 m breiter Streifen um den Planbereich
ohne Festsetzungen bleiben.
- ee)** 9.2 nördliche Abgrenzung der Baugrenze des Mischgebiets MI / I
Mehrere entlang des Beimoorweges vorhandenen (Wohn-)Gebäude sind nicht in das Baufens-
ter des Gebietes MI / I einbezogen worden. Soweit diese Gebäude damit künftig entfallen
sollen, sind sie als künftig fortfallend zu kennzeichnen.
- ff)** 9.3 Inhalt von Planzeichnung / Legende und textlichen Festsetzungen
Der Inhalt des Bebauungsplans muss genau erkennbar und feststellbar sein. Er muss den
Grundsätzen über die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit von Rechtsnormen entsprechen.

Seite 6 von 8

- x)** Auch die geforderten Sichtdreiecke sind in die Planzeichnung integriert
worden.
- y)** Die Straßenquerschnitte der Planstraße A, B und C sind ebenfalls in die
Planzeichnung integriert worden.
- z)** Auf die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbe-
stimmung „Quartierserschließung“ wird verzichtet. Für die bisher in dieser
Form ausgewiesenen Verkehrsflächen wird nunmehr nur „Straßenver-
kehrsfläche“ ohne Bindung an eine besondere Zweckbestimmung festge-
setzt.
- aa)** Das Regenrückhalte- und Regenklärbecken erhält eine Zuwegung – die-
se wird jedoch innerhalb der hier liegenden öffentlichen Grünflächen in
der Planzeichnung nicht festgesetzt.
- bb)** Kenntnisnahme, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine
Bedenken vorgebracht werden.
- cc)** Drei ausreichend dimensionierte unterirdische Feuerlöschbehälter werden
im Plangebiet (unterhalb der Verkehrsflächen der Planstraße A) vorgese-
hen und in der Planzeichnung ausgewiesen.
- dd)** Kenntnisnahme. Der Anregung zur Festlegung des Symbols der Plange-
bietsgrenze wird gefolgt.
- ee)** Auf Grundlage der Lärmuntersuchung konnten in diesem Bereich am
Beimoorweg die überbaubaren Grundstücksflächen soweit ausgedehnt

- Der Inhalt der Planzeichnung mit der zugehörigen Legende und die Angaben in den textlichen Festsetzungen haben einheitlich zu sein. Insofern wird um Überprüfung von Planzeichnung und Legende bzw. der textlichen Festsetzungen gebeten.
- gg)** 9.4 Bedeutung der Doppelpfeile zwischen Regenrückhaltebecken und Gewässerschutzstreifen
Es wird angeregt, die städtebauliche Funktion dieses verwendeten Zeichens zu erklären und zu begründen. Soll diesem Zeichen die Funktion einer Festsetzung zukommen, ist die gesetzliche Grundlage zu nennen.
- hh)** 9.5 textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2
Mit diesen textlichen Festsetzungen wird das festgesetzte Mischgebiet gegliedert in einen nördlichen Teilbereich, in dem im wesentlichen die Wohnnutzung zulässig sein soll und einen südlichen Teilbereich, in dem die gewerbliche Nutzung zugelassen wird. Inwieweit diese städtebauliche Konzeption der Gebietsgliederung auch im Zusammenhang mit dem Erschließungskonzept schlüssig ist, kann erst nach Vorliegen des Lärmgutachtens betrachtet werden.
- ii)** 9.6 textliche Festsetzung 1.3
In dieser textlichen Festsetzung werden „öffentliche Betriebe“ als zulässig im Gewerbegebiet festgesetzt. Ich weise darauf hin, dass für eine Festsetzung einer solchen Betriebsart nach § 8 BauNVO keine Rechtsgrundlage gegeben ist.
- jj)** 9.7 textliche Festsetzung 1.4
Mit dieser textlichen Festsetzung sollen in den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten bis auf Betriebe des Kfz-Handels (incl. Kfz-Reparatur und Kfz-Zubehör) Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Nach der Rechtsprechung des BVerwG kann ein (allein) durch das Ziel der Stärkung des Zentrums begründeter Einzelhandelsausschluss nicht weiter gehen als eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Zentren überhaupt in Betracht kommt (BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07). Der Ausschluss sämtlicher Einzelhandelssortimente mit Ausnahme des Kfz-Handels verlässt demnach u.U. den Rahmen des nach § 1 Abs. 3 BauGB Erforderlichen. Festsetzungen ohne städtebauliche Erforderlichkeit sind grundsätzlich unzulässig.
- Zudem werden in der Ahrensburger Sortimentsliste zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente unterschieden (vgl. Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg, CIMA 2012, S. 68). Insofern sollte diese textliche Festsetzung hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit überprüft werden. Zu prüfen ist auch, inwieweit auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein Verkauf zulässig sein sollte.
- kk)** 9.8 textliche Festsetzung 4.1
In der Planzeichnung ist eine Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ als solche nicht enthalten.
- ll)** 9.9 Planzeichenerklärung
Das Planzeichen zur Elektrizität sollte mit „Trafostation“ benannt werden.
- mm)** 9.10 Planzeichenerklärung
In der Planzeichenerklärung wird bei den Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken die Bezeichnung „potentieller Standort“ benutzt. Der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB lässt keine „potenziellen“ Festsetzungen zu. Dieses Wort ist deshalb zu streichen.

Seite 7 von 8

werden, dass nunmehr alle Bestandsgebäude innerhalb der ausgewiesenen Baufenster liegen.

ff) Kenntnissnahme. Der Anregung wird gefolgt – Planfestsetzungen, Planzeichenerklärung und Textfestsetzungen werden aufeinander abgestimmt werden

gg) Dieses „informelle“ Planzeichen ist im Rahmen der Vorentwurfsüberlegungen gewählt worden, um klar und einfach das Entwässerungssystem aufzuzeigen. Im Entwurf werden, wie gefordert, nur Planzeichen gem. der Planzeichenverordnung (PlanZV) verwendet.

hh) Nach Auswertung des Lärmgutachtens und weitergehender städtebaulicher Überlegungen wurde für die Entwurfsfassung des B-Planes für den Bereich südlich des Beimoorweges folgende Zonierung festgelegt: direkt parallel zum Beimoorweg wird nunmehr ein Mischgebiet ausgewiesen (das Lärmgutachten bestätigt, dass diese Nutzungsausweisung, also u.a. Wohnen hier überwiegend zugelassen werden kann) – südlich angrenzend wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N4) festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. der Präambel des § 6 BauNVO „Mischgebiete“).

ii) Diese Anregung ist nicht nachvollziehbar. § 8 BauNVO „Gewerbegebiete“ sieht im Absatz 2 Nr. 1 folgendes vor: „Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und **öffentliche Betriebe**“. Insofern sind gem. BauNVO öffentliche Betriebe eindeutig allgemein zulässig, Rechtsgrundlage ist der o.g. Paragraph.

jj) In der Begründung des Vorentwurfs wurde dargestellt, dass insbesondere interne planerische Zielvorstellungen für die Entwicklung des Gewerbegebiets Beimoor-Süd für den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten maßgeblich sind. Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen soll die Umsetzung des zentralen Planungsziels, ein Gewerbegebiet (mit Schwerpunkt Arbeitsplätze) zu entwickeln, gewährleisten und nachhaltig sichern. Daher sollen u.a. großflächige Kundenstellplätze, Lagereinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe mit nur wenigen Arbeitsverhältnissen verhindert werden (mit Ausnahme des Bereichs des festgesetzten Sondergebiets).

Nn

9.11 Erschließung des Gewerbegebietes Beimoorweg / Ecke Planstraße A
Diese kleinere Gewerbefläche soll über ein GFL-Recht erschlossen werden, das über eine mit „B“ als Biotop bezeichnete öffentliche Grünfläche verläuft und an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für landwirtschaftliche Fahrzeuge anschließt. Das Erschließungskonzept dieser Gewerbefläche sollte überprüft werden. Zudem bietet der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB keine Grundlage, um auf Verkehrsflächen einzelne Verkehrsteilnehmer oder Fahrzeugarten (hier: landwirtschaftliche Fahrzeuge) zuzulassen bzw. auszuschließen.

oo)

9.12 Begründung Seite 5, 3. Abs. („Verkehrlicher Anschluss an die Straße An der Strusbek“)
Die gewerblichen Verkehre verlaufen Richtung von und nach der BAB-Anschlussstelle Bargteheide über die K 106 und die L 89.

pp)

9.13 Begründung Seite 34, Mischgebiete
Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussage, die bestehenden gemischten Nutzungen sollen auch zukünftig erhalten und weiterentwickelt werden, nicht für den Bereich außerhalb der festgesetzten Baugrenze des Mischgebiets gilt.

qq)

9.14 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Quartierserschließung
Für die Gewerbeflächen südlich der Planstraße A sind 5 Verkehrsflächen dieser Kategorie vorgesehen, von denen zwei als Stichwege 2 und 3 bezeichnet werden. Es ist nicht erkennbar, inwieweit mit der Bezeichnung „Quartierserschließung“ und der Verwendung des Quartiersbegriffs eine besondere städtebauliche Qualität oder Funktion verbunden sein soll. Auch die Begründung enthält hierzu keine Erläuterung. Es wird eine entsprechende Erläuterung oder eine Streichung angeregt.

Seite 8 von 8

Auch das Innenministerium teilt diese Auffassung in der frühzeitigen Stellungnahme zum B-Plan Nr. 88: *„Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 sind zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.....Der geplante Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den geplanten Misch- und Gewerbegebieten wird vor diesem Hintergrund aus raumordnerischer Sicht als konsequent und geeignet eingestuft, der raumordnerischen Zielsetzung in Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 zu entsprechen.“*

kk)

Die Festsetzungen in der Planzeichnung und die Textfestsetzungen werden entsprechend abgeglichen und wo notwendig, korrigiert.

ll)

Der Anregung wird entsprochen – das Planzeichen zu Elektrizität wird durch „Trafostation“ ersetzt.

mm)

Im Rahmen der Festlegungen der planerischen Inhalte waren die Überlegungen und Berechnungen zu den technischen Entwässerungsanlagen noch nicht beendet. Im Entwurf werden die üblichen Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) verwendet.

nn)

Die Erschließung des angesprochenen Grundstücks erfolgt nunmehr über den Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Wegs und tangiert hier nicht das Biotop der beiden Knicks (Redder). Die angesprochene Verkehrsfläche wird nunmehr als Verkehrsfläche ohne besonderer Zweckbestimmung festgesetzt – der Anregung wird hiermit entsprochen.

oo)

Die Begründung wird entsprechend ergänzt – der Anregung wird entsprochen.

pp)

Die weitere Entwicklung der bestehenden gemischten Nutzungen erfolgt in den festgesetzten Mischgebieten (bzw. innerhalb der ausgewiesenen Baufelder der Mischgebiete). Die Begründung wird ergänzt.

qq)

Die angesprochenen Verkehrsflächen werden nunmehr als Verkehrsfläche ohne besonderer Zweckbestimmung festgesetzt – der Anregung wird hiermit entsprochen.

13.

GMX - IHK-Stellungnahme zu den Inhalten der 38. und 44. Änderung de...

13

IHK-Stellungnahme zu den Inhalten der 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Ahrensburg

Von: Jarck@ihk-luebeck.de
An: stadtraumplan@gmx.de
CC: brockmann@ihk-luebeck.de, Sommerkamp@ihk-luebeck.de
Datum: 13.03.2014 08:43:26

EINGEGANGEN 13. März 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IHK zu Lübeck hat keine Anmerkungen zu den Inhalten der 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Ahrensburg.

Freundliche Grüße

Nils Thoralf Jarck
 Stellv. Hauptgeschäftsführer
 Geschäftsbereichsleiter
 Region I Existenzgründung und Unternehmensförderung

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
 Geschäftsstelle Ahrensburg
 Beimoorkamp 6, 22926 Ahrensburg
 Büro Ahrensburg: 0451 6006-310
 Büro Lübeck: 0451 6006-170
 Fax: 0451 6006-4310
 E-Mail: jarck@ihk-luebeck.de
 www.ihk-schleswig-holstein.de

Hinweis: Der Inhalt dieser E-Mail einschließlich aller Anlagen ist vertraulich und u. U. rechtlich geschützt. Der Inhalt ist ausschließlich an einen bestimmten Empfänger gerichtet. Die Weitergabe, Offenlegung, Nachahmung, Herstellung von Kopien oder der sonstige Gebrauch durch Nichtadressaten oder durch den Adressaten außerhalb des konkreten Übersendungszwecks ist nicht erlaubt. Falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, unterrichten Sie bitte den Absender umgehend durch eine Antwort-E-Mail und löschen diese Nachricht einschließlich etwaiger Anlagen aus Ihrem System. Vielen Dank für Ihre Kooperation.

13.

**Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
 Geschäftsstelle Ahrensburg**

Vom 13.03.2014

Az.:

Kenntnisnahme.

14.

14

INGEGANGEN 15. März 2014

Stadtwerke
Ahrensburg GmbH

Stadtwerke Ahrensburg GmbH • Manfred-Samusch-Str. 5 • 22926 Ahrensburg

Stadt Ahrensburg
Fachbereich Stadtplanung
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Fachbereich IV
Stadtplanung/Bauen/Umwelt

17. März 2014

FB	IV.1	IV.2	IV.3	IV.4
IV		12		

T 0 41 02.77 233
F 0 41 02.77 113
M 0171.195 26 00
E horst.kienel@ahrensburg.de
W www.stadtwerke-ahrensburg.de

Ansprechpartner: Horst Kienel
Datum: 14. März 2014

**Bebauungsplan Nr. 88, 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Stadtwerke Ahrensburg GmbH (SWA) gibt es gegen den genannten Bebauungsplan sowie gegen die 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

Die SWA plant eine Versorgung mit Erdgas für den gesamten Bereich.

Um Ihnen unsere Planungen darzulegen, benötigen wir vorab Ihre Planungsunterlagen im DXF- oder DWG-Format.

Für evtl. Baumpflanzungen im Bereich der zukünftigen Versorgungsleitungen sei vorab schon auf das DVGW Arbeitsblatt GW 125 hingewiesen.

Freundliche Grüße


Horst Kienel

Geschäftsführung: Horst Kienel • Vorsitzender des Aufsichtsrates: Michael Sarach • Amtsgericht Lübeck HRB 4787AH •
Ust.-IdNr. DE232822211 • Bankverbindungen: Sparkasse Holstein, IBAN: DE68 2135 2240 0090 0697 35 / SWIFT-BIC: NOLADE21HOL
• Postbank Hannover, IBAN: DE07 2501 0030 0966 2923 06 / SWIFT-BIC: FBANK233 • Deutsche Kreditbank Schweln, IBAN:
DE48 120300001060067953 / SWIFT-BIC: BYAE11001

14.

Stadtwerke Ahrensburg GmbH

Vom 14.03.2014

Az.:

Kenntnisnahme, dass die Stadtwerke keine Bedenken vorbringen. Die sonstigen Hinweise werden berücksichtigt.

15.



Schleswig-Holstein Netz AG - Schleswig-HeinGas-Platz 1 - 25451 Quickborn

Stadt Raum Plan
Herr Schürmann
Wilhelmstr 8
25524 Itzehoe

EINGEGANGEN 1.2. März 2014

Schleswig-Holstein Netz AG

Netzkundenbetreuung
Schleswig-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn
www.sh-netz.com

Matthias Heuer
T 0 41 02-4 94 21 33
F 0 41 02-4 94 22 11
matthias.heuer
@sh-netz.com

11. März 2014

Stadt Ahrensburg, Aufstellung Bebauungsplan Nr. 88, 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 88, bzw. die 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehen unsererseits keine Bedenken.

Hinweisen möchten wir auf die Lage von Versorgungsleitungen und Fernmeldeleitungen im Straßenbereich des Beimoorweges, insbesondere im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges Hof Eichenkamp. Außerdem bitten wir um die zusätzliche Bereitstellung eines Ortnetzstationsplatzes zur Sicherstellung der Energieversorgung. Der Stationsplatz (4m x 6m) sollte im gekennzeichneten Bereich (siehe anliegenden Planausschnitt) liegen.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Schleswig-Holstein Netz AG
Netzcenter Ahrensburg

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Hans-Jakob Tiessen
Vorstand:
Matthias Boxberger
Andreas Fricke
Sitz: Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB 8122 PI

15. Schleswig-Holstein Netz AG

Vom 11.03.2014

Az.:

Kenntnisnahme, dass die Schleswig-Holstein Netz AG keine Bedenken vorbringt. Die sonstigen Hinweise werden berücksichtigt.



Seite 2



Aus diesem Grund muss damit gerechnet werden, dass die Fläche zukünftig den Status eines Trinkwasserschutzgebietes erhält. Aus unserer Sicht ist es deshalb geboten, bei allen Untersuchungen und Planungen die für Wasserschutzgebiete geltenden Maßstäbe und Kriterien gemäß Musterschutzgebietsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zu berücksichtigen.

d)

Zu Kapitel 7.3. "Brandschutz" weisen wir vorsorglich darauf hin, dass zwar normalerweise im Brandfall Wasser aus den Hydranten entnommen werden kann, die HWW jedoch nicht verpflichtet sind, den Grundsatz sicherzustellen. Die Wasserleitungen werden nur nach dem maximalen Trinkwasserbedarf bemessen. Sollte der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf übersteigen, dann müssen auch andere Löschwasserentnahmemöglichkeiten geschaffen werden. Für die Anzahl, die Lage und den Einbau von Hydranten ist das DVGW Merkblatt W 331 maßgebend.

Nach dem Brandschutzgesetz von Schleswig-Holstein haben die Gemeinden für Löschwasservorräte zu sorgen. Hierbei ist auch der Erlass des Innenministers vom 30. August 2010 – IV 334 – 166.701.400 (Gl.Nr. 2135.29, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S.648) zu beachten, in dem folgender Hinweis steht:

"Nach § 2 BrSchG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Gemäß § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch ist die Löschwasserversorgung von den Gemeinden bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden."

e)

Westlich Beimoorweg Nr. 24 befindet sich die in der Anlage dokumentierte Grundwassermessstelle GH58 der HWW, die Grundwassermessstelle muss erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

HAMBURG WASSER
Zentrale Grundsatzangelegenheiten

i. A.
(Syllwasschy)

Anlagen

d)

Die Sicherstellung des Brandschutzes erfolgt durch unterirdische Löschwassertanks im Bereich der Planstraße A. Die weiteren Hinweise werden berücksichtigt.

e)

Die Grundwassermessstellen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.



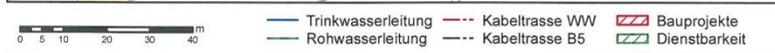
Stand: 26.02.2014

Messstelle	GH58.1
Wasserwerk	Großhansdorf
Gebiet	Grosshansdorf
Bundesland	Schleswig Holstein
Bauabnahme	24.09.1997
Ersatz für Mst.	GGH42.F1
Ersetzt durch Mst. ersetzt ab	
Lage	Suedlich (6,4m) Beimoorweg, westlich neben Wohnhaus Nr. 24 (ca. 3m von Hecke entfernt)
Gauss-Krüger Rechtswert	3583687
Gauss-Krüger Hochwert	5950828
Bohrteufe (m)	29,00
Geländehöhe (mNN)	46,10
Messpunkthöhe (mNN)	46,98
Mph. gültig seit	24.09.1997
Abschluss	Rohr mit 6"-Kappe
Mantelrohrwerkstoff	Kunststoff (PVC)
Mantelrohrdurchmesser (mm)	125
Übergang (muGOK)	
Filteroberkante (mNN)	30,10
Filterunterkante (mNN)	28,10
Filterdurchmesser (mm)	125
Filterwerkstoff	Kunststoff (PVC)
Grundwasserleiter	Quartaer 1
Bemerkungen	



Stand: 26.02.2014

Messstelle	GH58.2
Wasserwerk	Großhansdorf
Gebiet	Grosshansdorf
Bundesland	Schleswig Holstein
Bauabnahme	24.09.1997
Ersatz für Mst.	GGH42.F2
Ersetzt durch Mst. ersetzt ab	
Lage	Suedlich (6,4m) Beimoorweg, westlich neben Wohnhaus Nr. 24 (ca. 3m von Hecke entfernt)
Gauss-Krüger Rechtswert	3583686
Gauss-Krüger Hochwert	5950829
Bohrteufe (m)	45,00
Geländehöhe (mNN)	46,11
Messpunkthöhe (mNN)	46,98
Mph. gültig seit	24.09.1997
Abschluss	Rohr mit 6"-Kappe
Mantelrohrwerkstoff	Kunststoff (PVC)
Mantelrohrdurchmesser (mm)	125
Übergang (muGOK)	
Filteroberkante (mNN)	5,11
Filterunterkante (mNN)	3,11
Filterdurchmesser (mm)	125
Filterwerkstoff	Kunststoff (PVC)
Grundwasserleiter	Quartaer 2
Bemerkungen	



 HAMBURG WASSER	Leitungsbestandsplan Hamburger Wasserwerke GmbH Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg 040-7888-62112,-17,-18 anlageninfo@hamburgwasser.de	K 11 Technische Bauherrenberatung
	Beimoorweg	Maßstab 1:1.000
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Insoweit sind insbesondere die Angaben über die exakte Lage und Abmessungen der Anlagen vor Ort durch Aufgrabungen zu überprüfen. In einem Abstand von 1 m zur Außenkante der Anlagen ist mit Handschachtung zu arbeiten und der zuständige Netzbezirk ist zu informieren.		Datum 26.02.2014
		

24.

NABU-Gruppe Ahrensburg
Michel Quermann
Hagenau 49
22926 Ahrensburg



Ahrensburg, den 12.03.2014

STADT RAUM - PLAN
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

EINGEGANGEN 1 3. März 2014

Stadt Ahrensburg - Bebauungsplan Nr. 88 sowie 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrter Herr Schürmann,

die NABU-Gruppe Ahrensburg bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen und die Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

a)

Den Unterlagen entnehmen wir, dass die Planung der Bebauung schon bis ins Detail fortgeschritten ist, während die Umweltprüfung nicht über die Formulierung eines vorläufigen Untersuchungsrahmens hinaus gekommen ist. Obwohl dieses Vorgehen der ständigen Ahrensburger Praxis entspricht, möchten wir auch dieses Mal wieder darauf hinweisen, dass es nicht im Sinne des Gesetzgebers liegt. Nach allgemeiner Auffassung sind die Belange des Umweltschutzes so frühzeitig zu ermitteln, dass sie in die wesentlichen Planentscheidungen einfließen können.

Dies vorausgeschickt nehmen wir zu einzelnen Aspekten der vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

b)

1. Flächenverbrauch
Wir weisen darauf hin, dass sich die Stadt Ahrensburg im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) auf das sogenannte 40-ha-Ziel der Bundesregierung verpflichtet hat. Deshalb halten wir einen rechnerischen Nachweis für erforderlich, dass dieses Ziel auch unter Berücksichtigung der weiteren flächenverzehrenden Planungen, wie z.B. Erlenhof, Nordtangente, S4, erreicht wird.

24.
NABU

Vom 12.03.2014

Az.:

a)

Die hier vertretene Auffassung wird nicht geteilt. § 4 Abs. 1 BauGB (dieser Paragraph regelt die frühzeitige Behördenbeteiligung) lautet u.a.: „Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern“. Dies bedeutet, dass mit Nichten alle Belange des Umweltschutzes und schon gar kein Umweltbericht (auch nicht in Teilen) zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen vorliegen müssen.

b)

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

– 2 –

2. Erfordernis

Aus den uns vorliegenden Materialien ist nicht erkennbar, dass die Planung erforderlich ist. Für den Gewerbeflächenbedarf das GIFFPRO-Modell aus den 80iger Jahre zugrunde zu legen, halten wir für verfehlt. Der Bedarf ist aus aktuellen Zahlen herzuleiten.

Die im Gewerbegebiet Nord ungenutzten Flächen halten wir für größer als die angegebenen 21 ha. Das Nachverdichtungspotential halten wir ebenfalls für größer als 10 ha.

Ein Bedarf für die Verlagerung der Fa. Schacht aus dem Tiergarten ins Gewerbegebiet kann nicht anerkannt werden, weil die Stadt Ahrensburg die entsprechenden Bauleitplanungen eingestellt hat.

Die mit dem B-Plan Nr. 88 vorgesehenen 25,3 ha Gewerbegebietsflächen können unseres Erachtens ohne weiteres auch in den bestehenden Gebieten bereit gestellt werden.

Ein Flächenbedarf für Einzelhandel ist überhaupt nicht zu begründen. Wenn große Bereiche der Innenstadt wegen Leerstands von Einzelhandelsflächen zu Sanierungsgebieten erklärt werden sollen, ist es planerisch unverantwortlich, in einem neuen Gebiet große Konkurrenzflächen auszuweisen.

Falls es sich um eine bloße Verlagerung handeln soll, wäre unseres Erachtens in einem verbundenen Planverfahren sicherzustellen, dass die bisherigen Flächen entwidmet werden.

3. Maß der Nutzung

Das angestrebte Maß der Nutzung mit einer GRZ bis zu 0,8 erscheint uns extrem, weil es zu einer praktisch vollständigen Versiegelung der Baugrundstücke führt. Der NABU ist zwar grundsätzlich bereit, auch verdichtete Bauformen zu unterstützen, aber nur, wenn dies zu einem geringeren Flächenverbrauch führt. Dies ist bislang nicht erkennbar.

c)

4. Wasserhaushalt

Wir weisen darauf hin, dass die Hydrologie der Aue und Ammersbek bis zur Alster fast ausschließlich durch die Einleitungen der Ahrensburger Kläranlage und der weiteren Stadtentwässerungsanlagen bestimmt wird. Durch die geplante Bebauung wird es deshalb zu gravierenden Veränderungen der Gewässer und der Biotope dort kommen.

Die geplante Grundflächenzahl führt zu einer praktisch vollständigen Versiegelung der Flächen. Alles Niederschlagswasser wird in die Vorflut geführt, Versickerung findet nicht mehr statt. Hinzu kommen die Abwässer der Betriebe. Die Abflussvolumina und die Schadstofffrachten der Aue werden sich deutlich erhöhen.

In der Vergangenheit haben diese Effekte dazu geführt, dass die Aue vertieft wurde und die Strömungsgeschwindigkeiten größer wurden. Flutwellen liefen schneller und kräftiger durch. Flora und Fauna an den Gewässern haben sich verändert.

Wir halten eine Untersuchung für erforderlich, die die Wirkungen der geplanten Bebauung im gesamten Verlauf des Gewässers erfasst und bewertet.

Wir weisen darauf hin, dass sich große Abschnitte des Flusslaufes in den FFH-Gebieten Ammersbek-Niederung und Duvenstedter Brook befinden.

5. Schadstoffbelastung

Die Schadstoffbelastung der Gewässer wird sich deutlich erhöhen. Niederschlagswasser aus Baugebieten ist erheblich verunreinigt. Gewerbeabwässer enthalten eine Vielzahl von Schadstoffen, die von der Ahrensburger Kläranlage nicht reduziert werden können.

In der Umweltverträglichkeitsprüfung sind Maß und Wirkung der Schadstoffe abzuschätzen und zwar auch in der Wirkung in den FFH-Gebieten Ammersbek-Niederung und Duvensted-

d)

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.

Um den künftigen Flächenbedarf auch kleinräumig verorten zu können, lassen die Stadt Ahrensburg und die WAS – Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Flächenbedarfsprognose explizit für die Stadt Ahrensburg erstellen. Die mitunter auf einem neueren trendbasierten Flächenbedarfsprognose-Modell basierende Untersuchung kommt in zwei möglichen Szenarien für den Zeitraum 2013 bis 2030 zu einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf an Gewerbeflächen zwischen 1,75 ha (netto) und 2,11 ha (netto). **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). 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.

Im Zuge der Bedarfsprognose wurde innerhalb der Gewerbebestände 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. 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 Betriebsstz verwerthen will.

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.

– 3 –

ter Brook. Dabei ist auch die Gefahr illegaler Einleitungen zu berücksichtigen und zu bewerten. Schon jetzt werden in der Ammersbek regelmäßig Belastungen aus illegalen Einleitungen gemessen.

e)

6. Kleinklima

Die geplanten großen Gebäudeflächen werden zu einem drastischen Anstieg der Wärmereflektion und zu einem weiträumigen Ausfall der örtlichen Verdunstung führen. Eine klimatische Untersuchung, die auch verschiedene Varianten der Dach- und Gebäudebegrünung mit einbezieht, halten wir für erforderlich.

f)

7. Beleuchtung

Die Auswirkungen der Straßen- und Grundstücksbeleuchtungen sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

g)

8. Biotopverbund

Das Plangebiet liegt in einer Biotopverbundachse. Wir halten einen Nachweis für erforderlich, dass der Biotopverbund durch die Planung nicht gefährdet ist. Eine bloße Behauptung genügt hier nicht. Dabei sind auch die schon länger vorhanden und die gerade entstehenden baulichen Einschränkungen außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

h)

9. Artenschutz

Hinsichtlich des Kranichs und des Eisvogels halten wir es für wahrscheinlich, dass ihr Lebensraum durch die Planung soweit eingeschränkt wird, dass die Arten abwandern. Insbesondere für die letztgenannte Art ist die Auswirkung der Planung über das Planungsgebiet hinaus auszudehnen. Der Eisvogel ist noch Brutvogel in Ahrensburg und Umgebung und ist auf die Nahrungshabitate des Hopfenbaches, der Aue, des Gömbaches und weiterer Gewässer angewiesen. Die schleichende Verschlechterung des Oberflächen- und ggf. Grundwasserkörpers kann eine existentielle Bedrohung dieser Art in Ahrensburg bedeuten. Nicht nur in diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen der Planungen auf die Erfordernisse, die sich aus der Wasserrahmenrichtlinie der EU ergeben, darzustellen und zu werten.

In Hinblick auf die Fledermäuse halten wir eine genaue Bestimmung der im Plangebiet lebenden Arten und der räumlichen Nutzung für erforderlich. Eine Potentialanalyse ist nicht ausreichend.

Im Übrigen sind auch die Tierartengruppen Reptilien, Amphibien und Fische mit im Umweltbericht zu untersuchen.

i)

10. Lärm

Nach Auffassung des NABU ist Lärmschutz auch Naturschutz. Der Lärmschutz darf dabei nicht an der Grenze des Plangebietes enden.

Die Verkehrsbelastung auf dem Ostring wird sich infolge der Planung deutlich erhöhen. Dadurch steigt auch die Lärmbelastung des Auetales. Diese Gebiet ist in der Lärmaktionsplanung der Stadt Ahrensburg als ruhiges Gebiet ausgewiesen, das vor weiterer Verlärmung zu schützen ist. Entsprechende Lärmschutzplanungen sind erforderlich.

j)

11. Energiekonzept

Wir weisen darauf hin, dass sich die Stadt Ahrensburg im ISEK zur CO₂-Minus-Stadt und zur Plusenergie-Stadt erklärt hat. Ein Konzept zur in diesem Sinne nachhaltigen Energieversorgung ist deshalb unbedingt erforderlich.

Überdies sind einzelne Flächen mit großen Hallen überbaut und können daher nur dann einer Nachnutzung zugeführt werden, wenn sich ein entsprechender Mieter finden sollte.

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 (erwarteten) Bedarfe zu decken.

Im Szenario 1 wird unter Ausschluss der perspektivischen Flächenpotenziale ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf zwischen 12,3 ha (netto) und 27,1 ha (netto) zu erwarten sein. Stehen die perspektivischen Flächenpotenziale generell zur Verfügung, wären es – je nach Annahme der Marktgängigkeit der einzelnen Potenzialflächen – noch 7,2 ha (netto) bis 22,8 ha (netto), die es vom heutigen Zeitpunkt aus zusätzlich zu entwickeln gilt.

Im Szenario 2 wären in Analogie zusätzliche Flächenbedarfe zwischen 26,4 ha (netto) und 33,2 ha (netto) (bei Nichtnutzung der perspektivischen Flächenpotenziale) zu erwarten und bei gleichzeitiger Nutzung der perspektivischen Flächenpotenziale 21,3 ha (netto) bis 28,9 ha (netto).

Um den entsprechenden Neuausweisungsbedarf zu ermitteln (Brutto-Flächenbedarf), sollte, wie diverse Untersuchungen zeigen, auf den Nettoflächenbedarf ein Aufschlag von rd. 25 % für Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen etc. angesetzt werden.

Die zu erwartenden Flächendefizite gilt es durch solche zusätzlichen Flächenangebote zu decken, die den spezifischen aktuellen und erwarteten Standortanforderungen der Unternehmen genügen.

Die zur Deckung des Flächendefizits vorgesehene Erweiterung des Gewerbestandortes Beimoor-Süd hat aufgrund der hiesigen Standortvoraussetzungen eine besondere Gunst. Denn bei einem **Brutto**-Flächenangebot von 25,3 ha Gewerbegebietsfläche, das durch den B-Plan 88 bereitgestellt werden kann, wäre einerseits ein erheblicher Teil des Flächendefizits zu decken.

Andererseits bietet die Gesamtkonzeption ein erhebliches Potenzial, diesen Standort als hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln und somit auch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Nord weiter zu stärken.

c)

Die üblichen und praxisgerechten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete orientieren sich regelmäßig an einer GRZ von 0,8 als Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO. Bedingt ist dies hier einerseits durch unterschiedlichste Grundstücksanforderungen durch die zukünftigen Betriebe (die im Rahmen einer Angebotsplanung zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans naturgemäß nicht bekannt sind) sowie dem Ziel einer weitgehenden Ausnutzung des

- 4 -

k)

12. FFH Gebiete

Entgegen der Auffassung des Büros Bielfeldt+Berg sehen wir, wie oben dargestellt, erhebliche Auswirkungen der Planungen auf die FFH Gebiete Ammersbek-Niederung und Duvenstedter Brook. Verträglichkeitsprüfungen sind erforderlich.

Diese Stellungnahme geht parallel als Mail an Ihr Büro und an die Stadt Ahrensburg.

Mit freundlichen Grüßen

Michel Quermann.

Flächenangebotes im Bereich Beimoor-Süd, da (wie bereits oben dargestellt) dieses Flächenangebot den kompletten möglichen Bedarf nicht abdeckt.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass aufgrund von Überlegungen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes ein hohes Maß an öffentlichen Grünflächen im Planbereich sowie für die südlich gelegenen Gewerbegrundstücke eine reduzierte GRZ von 0,6 festgelegt wurden.

d)

Die Stellungnahme suggeriert, dass die Abwässer der Betriebe der Aue als Vorflut zugeführt werden. Dies ist nicht der Fall. Die Abwässer werden zur Kläranlage geleitet und dort ordnungsgemäß behandelt. Die Schadstofffrachten der Aue werden somit dadurch nicht erhöht.

Die Aussage, alles Niederschlagswasser würde in die Vorflut geleitet werden und eine Versickerung würde nicht stattfinden, ist nicht richtig. Richtig ist, dass Niederschlagswasser im erheblichen Umfang der Aue zugeführt werden, jedoch in einer gesetzes- und fachkonformen Art, indem das Wasser durch vorgeschaltete Klär-, Absetz- und Retentionsbereiche soweit gereinigt und zurückgehalten wird, dass sich keine der nebenstehend aufgeführten die Aue schädigenden Erhöhungen der Abflussvolumina und der Schadstofffrachten ergeben. Eine Abschätzung des Maßes und der Wirkung von Schadstoffen ist völlig ausgeschlossen, da die Art der Betriebe durch den Angebotscharakter der Planung nicht bekannt ist. Jedoch hat der Gesetzgeber eben durch seine gesetzlichen und fachlichen Vorgaben Sorge getragen, dass zum einen keine besonders schadstoffemittierenden Industriebetriebe dort angesiedelt werden können und zum anderen eine hinlängliche Reinigung und Rückhaltung des Wassers vor Einleitung in die Aue erfolgt.

Über die vorhandenen FFH-Gebiete, die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und der Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans liegen, liegen der Stadt ausreichende Kenntnisse vor. Da der Umgang mit Niederschlags- und Abwasser gesetzeskonform durch Reinigung und Rückhaltung erfolgen wird und somit keine schädigenden Einleitungen in die Aue erfolgen werden, geht die Stadt davon aus, dass somit keine Schädigungen der FFH-Gebiete auftreten werden. Illegale Einleitungen in die Gewässer sind nicht mit vorliegendem Planungsvorhaben in Verbindung zu bringen.

e)

Dass die Gebäude (und auch die sonstigen versiegelten Flächen) zu einem Anstieg der Wärmereflektion führen (können), ist der Stadt Ahrensburg bekannt. Daher erfolgt auch eine Reihe von Festsetzungen u.a. zu Anpflanzungen, um Beschattungen zu erwirken. Weiterhin werden in den

Planwerken zum Bebauungsplan Hinweise auf Dach- und Fassadenbegrünungen gegeben. Dass die geplanten Gebäudeflächen zu einem „weiträumigen Ausfall“ der örtlichen Verdunstung führen, wird von der Stadt so nicht angenommen, da selbst im geplanten Gewerbegebiet Wasser verdunstet wird und außerhalb der eigentlichen bebauten Flächen die Verdunstung einen weitgehend natürlichen Umfang entsprechend dem Darangebot einnehmen wird. Die Forderung nach einer klimatischen Untersuchung kann nicht nachgekommen werden, da bei der vorliegenden Art der Planung als Angebotsplanung keine Details über die Möglichkeiten einer Dach- und Gebäudebegrünung bekannt sind, die in entsprechende konkrete Vorschläge münden könnten.

f)

Zur Vermeidung von schädigenden Wirkungen von Beleuchtungen werden in den Planwerken zum B-Plan Hinweise auf sachgerechte Lösungen gegeben.

g)

Die Biotopachse entlang der Aue ist der Stadt bekannt und hat bereits in der Änderung des Landschaftsplans vor rd. 10 Jahren ihren Niederschlag gefunden. Die nunmehr geplante Entwicklung orientiert sich an diesem Planungsziel, kennzeichnet diese Achse und ergänzt und erweitert den Wert dieser Achse durch die großflächige Ausweisung von naturnah zu entwickelnden Flächen im Geltungsbereich des B-Plans (anstatt der bisherigen Acker- bzw. Grünlandflächen). Somit wird nach Auffassung der Stadt Ahrensburg bei Umsetzung die Bedeutung der Biotopachse nicht verringert, eher deutlich erhöht.

h)

Die Stadt Ahrensburg hat zur Aufstellung des B-Plans die artenschutzrechtlichen Aspekte soweit erarbeiten lassen, dass die entsprechenden Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes im erforderlichen Umfang in die Abwägung einfließen können. Darüber hinaus wird der NABU gebeten, das Erfordernis zur genauen Bestimmung der im Plangebiet lebenden Fledermausarten und der räumlichen Nutzung zu begründen und die Aussage, dass eine Potentialanalyse nicht ausreichend sei, zu erläutern, da die bisherigen Untersuchungen zu dem Thema sowie die Tatsache, dass der B-Plan als Angebotsplanung ohne zugrundeliegende konkreten Bauwünsche entwickelt werden muss, aus Sicht der Stadt eine solche Prüfung nicht erforderlich und möglich macht.

i)

Der Verkehr auf dem Ostring nimmt durch die bauliche Entwicklung, die

durch den Bebauungsplan Nr. 88 vorbereitet werden, prognostiziert um 2000 Kfz/24h zu. Dies entspricht einer Pegelzunahme um 0,4 dB(A). Diese Pegelzunahme liegt deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), ist also nicht spürbar bzw. akustisch nicht hörbar und wird daher von der Stadt Ahrensburg (im Sinne einer merkbaren zusätzlichen Lärmbelastung) grundsätzlich als unkritisch eingestuft.

j)

Nachhaltige Energiekonzepte werden durch die Festsetzungen des B-Plans nicht ausgeschlossen. Die Stadt Ahrensburg wird in den weiteren Phasen der Entwicklung Beimoor - Süd entsprechende Überlegungen und Konzeptionen diskutieren.

k)

Die Stadt Ahrensburg kann nach Prüfung und Erörterung von möglichen Wirkungen auf die genannten FFH-Gebiete bei Einhaltung von gesetzlichen und fachlichen Kriterien keine schädigenden Wirkungen erkennen und bittet den NABU um Erläuterungen zu den genannten „erheblichen Auswirkungen“. Gleichwohl werden die vorgetragenen Aspekte im Rahmen der Aufstellung des B-Plans weiter erörtert.

25.



Stellungnahme zum B-Plan Nr. 88 (Vorentwurf)

Ammersbek, 9. März 2013

- a) Sehr geehrte Damen und Herren,
der B-Plan 88 wird in dem im Vorentwurf dargestellten Umfang vom BUND abgelehnt. Die Gewerbegebietserweiterung führt durch ihre übermäßige Ausdehnung nach Süden und Südosten zu erheblicher Beeinträchtigung des Naturraumes um die Aue und zu unnötigem Flächenverbrauch. Auch Auswirkungen auf das Strusbek-Quellgebiet sind denkbar.
- b) Es wurde **nicht geprüft**, ob das Ziel, mit **weniger Eingriffen** erreicht werden kann, auch im Einklang mit den Zielen im Landesentwicklungs- und Regionalplan. Die Ausweisung von Gewerbeflächen übersteigt den Bedarf bis 2025 um mehr als 18 Prozent, 9 Hektar Landschaftsverbrauch wären **vermeidbar**, ohne die Entwicklung der Stadt zu behindern. Die neben dem Regionalplan zugrunde liegende regionalplanerische Entwicklungsstudie beruht auf Bevölkerungszahlen und -prognosen aus Mitte der 90er Jahre. Eine zwanzig Jahre alte Planung sollte, um das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu wahren, kurz vor der Umsetzung erneut auf den Prüfstand gestellt und ggfs. dem gesunkenen Bedarf bzw. der veränderten Konjunktur angepasst werden. Interessant wäre in dem Zusammenhang, zu prüfen, ob die Sozialstruktur bzw. die durchschnittlichen Wohnkosten Ahrensburgs zu dem Wunsch passen, wohnnah Arbeitsplätze in einem Gewerbegebiet zu schaffen, in dem der überwiegende Anteil der Beschäftigten schon fast dem Niedriglohnssektor zugerechnet werden kann.
- c) Eine "qualitätsvolle Lage" der Wohnnutzung in der gemischten Nutzungsstruktur ist nicht nachvollziehbar. Bereits jetzt ist die Verkehrssituation belastend, die angestrebte Entwicklung führt dazu, dass die derzeit von einer Seite betroffenen Anwohner, eingezwängt zwischen zwei Straßen und dem Gewerbe, von zwei Seiten beschallt werden.
- d) Eine den Radverkehr fördernde Straßengestaltung und mehr als die halbstündige Bustaktung wären notwendig, um den motorisierten Zielverkehr durch Einpendler zu reduzieren.
- e) Der im Plan dargestellte Grünkeil dient mehr dem Design als der Natur, denn er führt in eine Sackgasse und hat keinen Verbundcharakter. Wie in einem Trichter werden Tiere auf den Beimoorweg und die Gebäude des nördlichen Gewerbegebietes gelenkt. Hier sollte eine kompaktere Baustruktur gewählt und dafür am Rand Fläche gespart werden.
- f) Untersuchungen der vergangenen drei Jahre haben gezeigt, dass die meisten Todesfälle in der Vogelwelt durch Glasscheiben verursacht werden. Gerade Gewerbebauten zeichnen sich oft durch großflächige Glasfassaden aus. Hier sollte mit Festsetzungen im B-Plan Vorsorge gegen Vogelschlag getroffen werden.
- Mit freundlichen Grüßen

25.
BUND

Vom 09.03.2014
Az.:

- a) Die Ablehnung der baulichen Entwicklung durch den BUND, die durch den B-Plan Nr. 88 vorbereitet, wird zur Kenntnis genommen.
- b) Die Größenordnung der baulich – gewerblichen Entwicklung orientiert sich am prognostizierten Gewerbeflächenbedarf der nächsten 15 Jahre (bis 2030): Sowohl aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Hamburg als auch wegen der Funktion als Mittelzentrum, ist die Stadt Ahrensburg mit einer entsprechenden Flächennachfrage infolge der positiven Einwohnerentwicklung und des starken Wirtschaftswachstums konfrontiert. Ahrensburg spiegelt 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. Um den künftigen Flächenbedarf auch kleinräumig verorten zu können, lassen die Stadt Ahrensburg und die WAS – Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Flächenbedarfsprognose explizit für die Stadt Ahrensburg erstellen. Die mitunter auf einem neueren trendbasierten Flächenbedarfsprognose-Modell basierende Untersuchung kommt in zwei möglichen Szenarien für den Zeitraum 2013 bis 2030 zu einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf an Gewerbeflächen zwischen 1,75 ha (netto) und 2,11 ha (netto). **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). 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.

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. 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 verwerthen will.

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.

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 (erwarteten) Bedarfe zu decken.

Im Szenario 1 wird unter Ausschluss der perspektivischen Flächenpotenziale ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf zwischen 12,3 ha (netto) und 27,1 ha (netto) zu erwarten sein. Stehen die perspektivischen Flächenpotenziale generell zur Verfügung, wären es – je nach Annahme der Marktgängigkeit der einzelnen Potenzialflächen – noch 7,2 ha (netto) bis 22,8 ha (netto), die es vom heutigen Zeitpunkt aus zusätzlich zu entwickeln gilt.

Im Szenario 2 wären in Analogie zusätzliche Flächenbedarfe zwischen 26,4 ha (netto) und 33,2 ha (netto) (bei Nichtnutzung der perspektivischen

Flächenpotenziale) zu erwarten und bei gleichzeitiger Nutzung der perspektivischen Flächenpotenziale 21,3 ha (netto) bis 28,9 ha (netto). Um den entsprechenden Neuausweisungsbedarf zu ermitteln (Brutto-Flächenbedarf), sollte, wie diverse Untersuchungen zeigen, auf den Nettoflächenbedarf ein Aufschlag von rd. 25 % für Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen etc. angesetzt werden.

Die zu erwartenden Flächendefizite gilt es durch solche zusätzlichen Flächenangebote zu decken, die den spezifischen aktuellen und erwarteten Standortanforderungen der Unternehmen genügen.

Die zur Deckung des Flächendefizits vorgesehene Erweiterung des Gewerbestandortes Beimoor-Süd hat aufgrund der hiesigen Standortvoraussetzungen eine besondere Gunst. Denn bei einem **Brutto** - Flächenangebot von 25,3 ha Gewerbegebietsfläche, das durch den B-Plan 88 bereitgestellt werden kann, wäre einerseits ein erheblicher Teil des Flächendefizits zu decken.

Andererseits bietet die Gesamtkonzeption ein erhebliches Potenzial, diesen Standort als hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln und somit auch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Nord weiter zu stärken.

c)

Es wird zugestanden, dass der Begriff „qualitätsvoll“ ggf. irritierend sein kann. Gemeint sind hier tatsächlich die städtebaulichen vielschichtigen Möglichkeiten der Weiterentwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur, die tlw. bereits besteht. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass sich durch die gewählte verkehrliche Struktur – insbesondere durch die Verbindung An der Strusbek – Beimoorweg, die Verkehrsbelastung des Beimoorwegs östlich Kurt-Fischer-Straße merkbar reduziert und westlich der Kurt-Fischer-Straße zumindest nicht erhöht. Um Irritationen zu vermeiden, wird der Begriff „qualitätsvoll“ jedoch ersatzlos gestrichen.

d)

Die wesentlichen für die Erschließung des Gesamtgebietes konzipierten und vorgesehenen Planstraßen A, B und C erhalten beidseitig kombinierte Fuß- und Fahrradwege. Auch in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden Fuß- und Fahrradwege angelegt.

e)

Der sogenannte „Grünkeil“ soll vornehmlich Aufenthaltsfunktionen für die zukünftigen Nutzer des Gewerbegebietes gewährleisten und anbieten. Deshalb wurde diese Freifläche so gewählt, dass auch Bereiche des zukünftigen Gewerbegebietes, die nicht am südlichen Siedlungsrand liegen, räumlich direkt davon profitieren können.

f)

Durch die relativ unwirtlichen Bedingungen für den Aufenthalt von Vögeln in einem Gewerbegebiet werden sich voraussichtlich dort weniger Individuen aufhalten als in dem deutlich struktureicheren Umfeld eines Wohngebietes oder einer knickreichen Agrarlandschaft. Damit trotz des hohen Anteils von Verglasungen der Vogelschlag reduziert werden kann, wird die Stadt durch Aufklärung von Bauwilligen unter Zuhilfenahme von Informationen der Naturschutzverbände beitragen und erläutern wie z.B. Glasflächen und Fensterfronten mit flächigen Markierungen kenntlich gemacht werden können oder auf geriffeltes oder mattiertes Glas zurückgegriffen werden kann, um Reflektionen / Spiegelungen zu mindern.

28.

Amt Bargteheide-Land

Der Amtsvorsteher



Bargfeld-Stegen - Delingsdorf - Elmenhorst - Hammoor - Jersbek - Nienwohld - Todendorf - Tremsbüttel

Amt Bargteheide-Land - Postfach 1462 - 22936 Bargteheide

Stadt Raum Plan
z.Hd. Herrn Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

Eckhorst 34, 22941 Bargteheide

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr
Dienstag auch 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Termine auch nach vorheriger Vereinbarung

Telefon: 04532/4045-0
Telefax: 04532/4045-99

Internet: www.bargteheide-land.de
E-Mail: info@bargteheide-land.de
E-Mail: m.pump@bargteheide-land.de

Auskunft erteilt: Herr Pump
Zimmer: 215
Tel.: 04532/4045-44
Aktenzeichen: 622.22

Datum: 25.02.2014

EINGEGANGEN 27. Feb. 2014

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Ahrensburg
Flächennutzungsplan, 38. und 44. Änderung
Bebauungsplan Nr. 88**
hier: Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 14.02.2014

Sehr geehrter Herr Schürmann,

mit vorgenanntem Schreiben wurde u.a. die Gemeinde Todendorf an der o.g.
Bauleitplanung beteiligt.
Es bestehen keine Anregungen und Bedenken zur beabsichtigten Planung.

Die Stellungnahmen der Gemeinden Delingsdorf und Hammoor werde ich nachreichen
sobald mir diese vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Matthias Pump

Sparkasse Holstein in Bargteheide
(BLZ 213 522 40)
Kto.-Nr. 130 270 185
IBAN DE70213522400130270185
BIC NOLADE21HOL

Raiffeisenbank Bargteheide
(BLZ 230 621 24)
Kto.-Nr. 205
IBAN DE25230621240000000205
BIC GENODEF1BAR

Postbank Hamburg
(BLZ 200 100 20)
Kto.-Nr. 5815 204
IBAN DE63200100200005815204
BIC PBNKDEFF

28.

Amt Bargteheide – Land

Vom 25.02.2014

Az.: 622.22

Kenntnisnahme.

28.

Amt Bargteheide-Land

Der Amtsvorsteher



Bargfeld-Stegen - Delingsdorf - Elmenhorst - Hammoor - Jersbek - Nienwohld - Todendorf - Tremsbüttel

Amt Bargteheide-Land - Postfach 1462 - 22936 Bargteheide

Stadt Raum Plan
z.Hd. Herrn Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

Eckhorst 34, 22941 Bargteheide

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr
Dienstag auch 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Termine auch nach vorheriger Vereinbarung

Telefon: 04532/4045-0
Telefax: 04532/4045-99

Internet: www.bargteheide-land.de
E-Mail: info@bargteheide-land.de
E-Mail: m.pump@bargteheide-land.de

Auskunft erteilt: Herr Pump
Zimmer: 215
Tel.: 04532/4045-44
Aktenzeichen: 622.22

Datum: 04.03.2014

EINGEGANGEN 06. März 2014

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Ahrensburg
Flächennutzungsplan, 28. und 44. Änderung
Bebauungsplan Nr. 38**
hier: Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 14.02.2014

Sehr geehrter Herr Schürmann,

mit vorgenanntem Schreiben wurde u.a. die Gemeinde Hammoor an der o.g.
Bauleitplanung beteiligt.
Es bestehen keine Anregungen und Bedenken zur beabsichtigten Planung.

Die noch ausstehende Stellungnahme der Gemeinde Delingsdorf werde ich nachreichen,
sobald mir diese vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Matthias Pump

Sparkasse Holstein in Bargteheide
(BLZ 213 522 40)
Kto.-Nr. 130 270 185
IBAN DE70213522400130270185
BIC NOLADE21HOL

Raiffeisenbank Bargteheide
(BLZ 230 621 24)
Kto.-Nr. 205
IBAN DE25230621240000000205
BIC GENODEF1BAR

Postbank Hamburg
(BLZ 200 100 20)
Kto.-Nr. 5815-204
IBAN DE63200100200005815204
BIC PBNKDEFF

28.

Amt Bargteheide – Land

Vom 04.03.2014

Az.: 622.22

Kenntnisnahme.

28.

Amt Bargteheide-Land

Der Amtsvorsteher



Bargfeld-Stegen - Delingsdorf - Elmenhorst - Hammoor - Jersbek - Nienwohld - Todendorf - Tremsbüttel

Amt Bargteheide-Land - Postfach 1462 - 22936 Bargteheide

Stadt Raum Plan
z.Hd. Herrn Dipl.-Ing. Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

Eckhorst 34, 22941 Bargteheide

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr
Dienstag auch 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Termine auch nach vorheriger Vereinbarung

Telefon: 04532/4045-0
Telefax: 04532/4045-99

Internet: www.bargteheide-land.de
E-Mail: info@bargteheide-land.de
E-Mail: m.pump@bargteheide-land.de

Auskunft erteilt: Herr Pump
Zimmer: 215
Tel.: 04532/4045-44
Aktenzeichen: 622.22

Datum: 13.03.2014

EINGEGANGEN 13. März 2014

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Ahrensburg
Flächennutzungsplan, 38. und 44. Änderung
Bebauungsplan Nr. 88
hier: Beteiligung der Nachbargemeinden
Bezug: Ihr Schreiben vom 14.02.2014

Sehr geehrter Herr Schürmann,

mit vorgenanntem Schreiben wurde u.a. die Gemeinde Delingsdorf an der o.g.
Bauleitplanung beteiligt.
Es bestehen keine Anregungen und Bedenken zur beabsichtigten Planung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Matthias Pump

Sparkasse Holstein in Bargteheide
(BLZ 213 522 40)
Kto.-Nr. 130 270 185
IBAN DE70213522400130270185
BIC NOLADE21HOL

Raiffeisenbank Bargteheide
(BLZ 230 621 24)
Kto.-Nr.: 205
IBAN DE25230621240000000205
BIC GENODEF1BAR

Postbank Hamburg
(BLZ 200 100 20)
Kto.-Nr. 5815-204
IBAN DE63200100200005815204
BIC PBNKDEFF

28.

Amt Bargteheide – Land

Vom 13.03.2014

Az.: 622.22

Kenntnisnahme.

29.



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Stadt Raum • Plan

Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

29.03.14

Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Abteilung Landes- und Stadtentwicklung

Neuenfelder Straße 19
D - 21109 Hamburg

Telefon : 040 - 428 40 - 8063
Zentrale: 040 - 428 40 - 11
E-Fax : 040 - 4279 - 73959

Ansprechpartner Bianka Sievers
E-Mail: bianka.sievers@bsu.hamburg.de

Hamburg, 27.03.2014

Nachrichtlich:

-Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung Landesplanung
-Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
-Kreis Stormarn - Bauamt -

Bauleitplanabstimmung gemäß BauGB

Bebauungsplan Nr.88, 38. Und 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg,
frühzeitige Beteiligung
Ihr Schreiben vom 14.02.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Ihnen am 14.03.2014 übersandte vorläufige Stellungnahme der Freien und Hansestadt Hamburg ist in diese Stellungnahme integriert.

Gegen die Ausweisungen des o.g. Bebauungsplans und die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg bestehen aus Hamburger Sicht folgende Bedenken:

Zu 1.4 „Gewerbeflächenbedarf“ der Begründung

Die im Entwurf zum Bebauungsplan dargestellte Größenordnung der gewerblichen Baufläche wird seitens Hamburgs als überdimensioniert betrachtet und daher abgelehnt. Die in der Begründung für die Darstellung zugrunde gelegte Aussage aus dem GEFEK wird – wie bekannt – von Seiten Hamburgs nicht nachvollzogen. Darüber hinaus ist auch die quantitative Ableitung des Flächenbedarfs nicht nachvollziehbar, da selbst nach GEFEK (hier: Seite 6 der Kurzfassung vom 11-10-2011) für Stormarn lediglich von Bedarf in Höhe von 130 ha festgestellt wird (statt 200 ha)!

Mithin ist die Bedarfsableitung nicht sachgerecht.

a)

b)

29.

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Abteilung Landes- und Stadtentwicklung

Vom 27.03.2014

Az.:

a)

Kenntnisnahme, dass die Freie und Hansestadt Hamburg Bedenken vorbringt.

b)

Der Gewerbeflächenbedarf wird wie folgt inhaltlich umgearbeitet und wird in dieser Form auch Teil der Begründung zum B-Plan:

Die Größenordnung der baulich – gewerblichen Entwicklung orientiert sich am prognostizierten Gewerbeflächenbedarf der nächsten 15 Jahre (bis 2030):

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

- 2 -

Zur Erläuterung: Die Gutachter haben hier bei der von Ihnen gewählten Systematik ‚Vorhandensein eines rechtskräftigen B-Plans‘ und ‚Darstellung im F-Plan‘ die mittel- bis langfristig verfügbaren GE-Potenziale in Hamburg nicht berücksichtigt (Seite 64 des GEFEK)! Dieser Sachverhalt wurde in der 98. Sitzung des Lenkungsausschusses der MRH am 15-04-2011 wie folgt als Protokollnotiz von der FHH abgegeben:
‚Kapitel 7.1.3 des Gutachtens kann den Eindruck erwecken, als würden nach 2013 auf dem Gebiet der FHH keine weiteren Gewerbeflächen baureif gemacht. Dieses ist selbstverständlich nicht die Intention des Senates. Die im Gutachten abgeleiteten Angaben für eine mögliche Verteilung der Nachfrage in die Kreise der Metropolregion können daher nur hypothetisch betrachtet werden‘.

Zur Ansiedlung des Fachmarktzentums (Sondergebiet)

Gegen die geplante Verlagerung des Fachmarktstandortes aus dem nördlichen Teil des Gewerbegebiets in das Plangebiet bestehen aus Hamburger Sicht keine Bedenken. Voraussetzung für diese Einschätzung ist jedoch, dass in geeigneter Weise (z.B. über einen städtebaulichen Vertrag) gesichert wird, dass

1. die neu festgesetzten Flächen tatsächlich durch die zu verlagernden Betriebe belegt werden, und
2. eine Nachnutzung der Altstandorte durch Einzelhandel ausgeschlossen ist.

Sollte es – zusätzlich zur reinen Verlagerung des Einzelhandelsbestandes – zur Steigerung von Verkaufsflächen kommen, müsste der Nachweis erbracht werden, dass die Zentralen Versorgungsbereiche (Zentren) in Hamburg (insb. im Bezirk Wandsbek) nicht beeinträchtigt werden.

Der beabsichtigte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Mischgebieten wird in der Begründung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 88 zwar stellenweise ausdrücklich erwähnt, fehlt jedoch unter 8.1 bei der Begründung zur Art der baulichen Nutzung. Dies sollte dort ergänzt werden.

Gewässerschutz:

unter der Voraussetzung, dass aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes der Abfluss in die Aue aus den zu entwickelnden Flächen auf dem bisherigen landwirtschaftlichen Abfluss von 0,6 l/sec. pro ha begrenzt bleibt und Hamburg als Unterlieger nicht durch stärkere Abflussmengen belastet wird, bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen


Bianka Sievers

Ahrensburg spiegelt 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.

Um den künftigen Flächenbedarf auch kleinräumig verorten zu können, lassen die Stadt Ahrensburg und die WAS – Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Flächenbedarfsprognose explizit für die Stadt Ahrensburg erstellen. Die mitunter auf einem neueren trendbasierten Flächenbedarfsprognose-Modell basierende Untersuchung kommt in zwei möglichen Szenarien für den Zeitraum 2013 bis 2030 zu einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf an Gewerbeflächen zwischen 1,75 ha (netto) und 2,11 ha (netto). **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). 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.

Im Zuge der Bedarfsprognose wurde innerhalb der Gewerbebestände 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. 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.

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.

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 (erwarteten) Bedarfe zu decken.

Im Szenario 1 wird unter Ausschluss der perspektivischen Flächenpotenziale ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf zwischen 12,3 ha (netto) und 27,1 ha (netto) zu erwarten sein. Stehen die perspektivischen Flächenpotenziale generell zur Verfügung, wären es – je nach Annahme der Marktgängigkeit der einzelnen Potenzialflächen – noch 7,2 ha (netto) bis 22,8 ha (netto), die es vom heutigen Zeitpunkt aus zusätzlich zu entwickeln gilt.

Im Szenario 2 wären in Analogie zusätzliche Flächenbedarfe zwischen 26,4 ha (netto) und 33,2 ha (netto) (bei Nichtnutzung der perspektivischen Flächenpotenziale) zu erwarten und bei gleichzeitiger Nutzung der perspektivischen Flächenpotenziale 21,3 ha (netto) bis 28,9 ha (netto).

Um den entsprechenden Neuausweisungsbedarf zu ermitteln (Brutto-Flächenbedarf), sollte, wie diverse Untersuchungen zeigen, auf den Nettoflächenbedarf ein Aufschlag von rd. 25 % für Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen etc. angesetzt werden.

Die zu erwartenden Flächendefizite gilt es durch solche zusätzlichen Flächenangebote zu decken, die den spezifischen aktuellen und erwarteten Standortanforderungen der Unternehmen genügen.

Die zur Deckung des Flächendefizits vorgesehene Erweiterung des Gewerbestandortes Beimoor-Süd hat aufgrund der hiesigen Standortvoraussetzungen eine besondere Gunst. Denn bei einem **Brutto** - Flächenangebot von 25,3 ha Gewerbegebietsfläche, das durch den B-Plan 88 bereitgestellt werden kann, wäre einerseits ein erheblicher Teil des Flächendefizits zu decken.

Andererseits bietet die Gesamtkonzeption ein erhebliches Potenzial, diesen Standort als hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln und somit auch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Nord weiter zu stärken.

c)

Zeitgleich mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 sowie der 44. Änderung des Flächennutzungsplans (Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes statt Gewerbegebiet) wird der B-Plan Nr. 65, 1. Änderung aufge-

stellt. Ziel der B-Plan-Änderung ist der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort im Gewerbegebiet Nord. Zusätzlich wird die Aufgabe dieser Einzelhandelsnutzung am Altstandort durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer Baulast gesichert werden, indem sich der Betreiber dazu verpflichtet, keine erneute Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zuzulassen. Hierzu liegt bereits eine Stellungnahme des Innenministeriums vor, in der hierzu keine weiteren Bedenken vorgebracht werden.

d)

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen in den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten ist in Pkt. 6.2 der Begründung zum Vorentwurf ausführlich dargestellt und abgehandelt. Der Anregung wird jedoch entsprochen – der o.g. Textabschnitt wird dem Teil „Begründung der Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung“ zugeordnet.

e)

Die Aspekte des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind erarbeitet und mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmt worden und werden bei der Genehmigung und der baulichen Umsetzung der technischen Anlagen berücksichtigt.

30.



Gemeinde Großhansdorf Barkholt 64 22927 Großhansdorf

Stadt-Raum-Plan
Wilhelmstr. 8
25524 Itzehoe

EINGEGANGEN 14. März 2014

Bau- und Umweltamt

Herr Kroll
Telefon: 04102 694 162
Telefax: 04102 694 127
e-mail: bauamt.kroll@grosshansdorf.de

Großhansdorf, den 13.03.2014

38. und 44. Änderung des F-Plans und B-Plans 88 der Stadt Ahrensburg

Hier: Stellungnahme der Gemeinde Großhansdorf im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Schürmann,

die Gemeinde Großhansdorf bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen und nimmt hierzu zunächst wie folgt Stellung:

a)

Die Aufstellung der 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des B-Plans 88 der Stadt Ahrensburg wird zur Kenntnis genommen.

b)

Das Verkehrsgutachten sollte um die Betrachtung der Abwicklung der Prognoseverkehre über den gesamten Ostring und die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der BAB-Anschlussstelle Ahrensburg/Großhansdorf/Siek auch unter dem Eindruck der weiteren baulichen Entwicklung der Stadt (ISEK) ergänzt werden. Das schalltechnische Gutachten ist um die Untersuchung der Auswirkungen der Planungen auf die Grundstücke der Gemeindestraße An der Eilshorst auszudehnen, erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind darzustellen.

c)

Beide Gutachten sollten ein Worst-Case-Szenario beinhalten, welches die Nachnutzung des jetzigen Einzelhandelsverbundstandorts (Familia / Aldi) durch ähnlich stark frequentierte Einrichtungen berücksichtigt.

d)

Ebenfalls wird nochmals dringend darum gebeten, die Beeinträchtigungen für die Gemeinde Großhansdorf durch den zunehmenden Verkehr so minimal wie möglich zu halten und im Zusammenwirken mit dem LBV SH Lübeck und dem Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Verkehr Schleswig-Holstein die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen an der L 224 zeitnah mit der Besiedelung des Gewerbegebietes voranzutreiben. Die Stadt sollte hier eine federführende Funktion einnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Voß
Bürgermeister

Telefonzentrale:
04102 / 694-0
E-Mail:
info@grosshansdorf.de
Internet:
www.grosshansdorf.de

Öffnungszeiten:
Montag 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Dienstag und Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch 7.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag 14.30 - 18.00 Uhr

Bankverbindungen:
Sparkasse Holstein BLZ 213 522 40 Nr. 190 336 331
IBAN: DE02 2135 2240 0190 3363 31
Raiffeisenbank Südstormarn Möltn eG BLZ 200 691 77 Nr. 207 020
IBAN: DE84 2006 9177 0000 2070 20

30.

Gemeinde Großhansdorf

Vom 13.03.2014

Az.:

a)

Das Verkehrsgutachten des Büros Urbanus hat u.a. die Bestandssituation, den Prognose OHNEFALL 2025 (also ohne Entwicklung des Bereichs B-Plan Nr. 88) sowie Prognose - MITFALL 1 (also Prognosefall 2015 mit Entwicklung des Bereichs B-Plan Nr. 88) analysiert und dargestellt. Zusammenfassend wird sich der Verkehr auf dem Ostring bis Höhe Anschluss BAB durch die bauliche Entwicklung, die durch den B-Plan Nr. 88 vorbereitet wird, um 2.000 Kfz / 24 h (auf gesamt: 22.500 Kfz / 24 h) erhöhen.

Aufgrund der straßenräumlichen Situation und der verkehrlichen Rahmenbedingungen ist diese Belegung aber noch zu „bewältigen“, auch wenn die Höhe der Verkehrsdichte damit annäherungsweise die Grenze der Belastbarkeit des Ostrings erreicht.

b)

Der Verkehr auf dem Ostring nimmt durch die bauliche Entwicklung, die durch den Bebauungsplan Nr. 88 vorbereitet werden, prognostiziert um 2000 Kfz/24h zu. Dies entspricht einer Pegelzunahme um 0,4 dB(A). Diese Pegelzunahme liegt deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), ist also nicht spürbar bzw. akustisch nicht hörbar und wird daher von der Stadt Ahrensburg (im Sinne einer merkbaren zusätzlichen Lärmbelastung) grundsätzlich als unkritisch eingestuft.

Des Weiteren wurden in der Zwischenzeit im Bereich Ostring / Manhage-

ner Allee die planfestgestellten Lärmschutzmaßnahmen baulich umgesetzt.

c)

Zeitgleich mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 sowie der 44. Änderung des Flächennutzungsplans (Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes statt Gewerbegebiet) wird der B-Plan Nr. 65, 1. Änderung aufgestellt. Ziel der B-Plan-Änderung ist der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort im Gewerbegebiet Nord. Zusätzlich wird die Aufgabe dieser Einzelhandelsnutzung am Altstandort durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer Baulast gesichert werden, indem sich der Betreiber dazu verpflichtet, keine erneute Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zuzulassen. Insoweit ist zukünftig ausgeschlossen, dass sich ähnlich hoch frequentierte Betriebe am Altstandort im Gewerbegebiet Nord ansiedeln werden. Ergänzungen der Gutachten werden als nicht notwendig erachtet.

d)

In der Zwischenzeit wurden im Bereich Ostring / Manhagener Allee die planfestgestellten Lärmschutzmaßnahmen baulich umgesetzt.

32.

GEMEINDE AMMERSBEK

Der Bürgermeister



verschwistert
mit
MONTOIR-DE-BRETAGNE



- Bauamt -

Gemeinde Ammersbek • Am Gutshof 3 • 22949 Ammersbek

Stadt Raum Plan
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

EINGEGANGEN 28. Feb. 2014

Bei Rückantwort und Zahlungen bitte Aktenzeichen angeben

Auskunft erteilt Frau Gruß
Tel. 040 / 605 81-161
Fax 0431/9886 6158-61
E-Mail bauamt@ammersbek.de
Aktenzeichen 6160-123
Datum 25.02.2014
Betreff **Stadt Ahrensburg - Bebauungsplan Nr. 88 für das Gebiet südlich des Beimoorweges, östlich von Kornkamp Süd und des Bebauungsplanes Nr. 82**
Stadt Ahrensburg – 38. und 44.. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Stellungnahme der Gemeinde Ammersbek

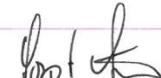
Sehr geehrter Herr Schürmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

a)

die Gemeinde Ammersbek bittet aufgrund der weiteren Versiegelung der Fläche im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens Untersuchungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung durchzuführen und bei einer möglichen Entwässerung in die Aue die Auswirkungen auf den Ortsteil Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek zu untersuchen, da die enorme Flächenversiegelung zu einer Verschärfung der Hochwasserproblematik der Ammersbek / Aue führen wird

b)

Darüber hinaus wird gebeten, die verkehrlichen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet Ammersbek mit zu untersuchen, da mit einer deutlichen Zunahme der Verkehre auf der Landesstraße L225 gerechnet wird.


(Horst Ansen)
Bürgermeister

Dienstgebäude: Am Gutshof 3 • 22949 Ammersbek
Öffnungszeiten: Montag u. Dienstag von 8.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch geschlossen, Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, sowie nach Vereinbarung.
Telefon-Sammelnummer: 040 / 605 81-0 • Telefax: 040 / 605 81-115
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE35220000112926
Konten unter Gemeindefonds Ammersbek:
HypoVereinsbank: IBAN DE98 2003 0000 0002 0014 44 • BIC HYVEDEMM300
Sparkasse Holstein: IBAN DE57 2135 2240 0260 0020 02 • BIC NOLADE21HOL

32.

Gemeinde Ammersbek

Vom 25.02.2014

Az.: 6160-123

a)

Die Aspekte des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind erarbeitet und mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmt worden und werden bei der baulichen Umsetzung der technischen Anlagen berücksichtigt.

b)

Merkbare Auswirkungen auf die Landesstraße L 225 werden im Sinne von „Ausweichverkehren“ nicht gesehen. Da sich die Verkehrsbelegung der nördlichen Lübecker Straße (B 75) durch die bauliche Entwicklung, die der B-Plan Nr. 88 vorbereitet, um 500 Kfz / 24 h und im zentralen Bereich der Lübecker Straße (ab Höhe Straße Am Weinberg) um 2.000 Kfz / 24 h erhöht, sind merkbare nachteilige Auswirkungen auf die L 225 nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit das Verkehrsgutachten zu ergänzen, wird nicht gesehen.

33.

EINGEGANGEN 11. März 2014

**STADTBETRIEBE
AHRENSBURG** 

Stadtbetriebe Ahrensburg - Bünningsstedter Str. 40 b - 22926 Ahrensburg

Stadt Raum Plan
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe

Bereich	Stadtentwässerung
Kontakt	Michael Paul
Telefon	0 41 02 / 23 90 – 32
Fax	0 41 02 / 23 90 - 33
e-mail	paul@stadtbetriebe-ahrensburg.de
Datum	10.03.2014

**Bebauungsplan Nr. 88, 38. Und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schürmann,

a) seitens der Stadtbetriebe Ahrensburg bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Inhalte des Vorentwurfes zum B-Plan 88 und der Vorentwürfe der 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplans.

Von unserer Seite gibt es jedoch folgende Anmerkungen:

b) Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist aufgrund der Geländehöhen der Anschluss an die Regenwasserentwässerung des Beimoorwegs im Freigefälle weitestgehend nicht möglich. Aus diesem Grunde sind Regenwasserkanäle am südlichen Rand der Mischgebiete zu erstellen. Im B-Plan sind die hierzu erforderlichen Geh- Fahr- und Leitungsrechte auf den betroffenen Privatflächen vorzusehen.

c) Des Weiteren vertreten die Stadtbetriebe die Auffassung, das aus Wirtschaftlichkeitsgründen für das gesamte Gebiet nur jeweils eine Anlage zur Regenwasserklärung bzw. Regenwasserrückhaltung erstellt werden sollte um die zukünftigen Unterhaltungskosten möglichst gering zu halten.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Michael Paul

Stadtbetriebe Ahrensburg
Kommunaler Eigenbetrieb
www.stadtbetriebe-ahrensburg.de
Werkleiter: Henning Wachholz

Bauhof
Kurt-Fischer-Str. 9
22926 Ahrensburg
Tel. 04102/2219-0

Stadtentwässerung
Bünningsstedter Str. 40 b
22926 Ahrensburg
Tel. 04102/2390-0

Seite 1/1
Bankverbindung Sparkasse Holstein
BIC: NOLADE21HOL
IBAN: DE88 2135 2240 0090039390
Kto: 900 39 39 0 BLZ: 213 522 40

33.

**Stadtbetriebe Ahrensburg
Bereich Stadtentwässerung**

Vom 10.03.2014

Az.:

a) Kenntnisnahme, dass keine grundsätzlichen Bedenken erhoben werden.

c) Vorgesehen ist hier nunmehr die Umsetzung eines öffentlichen „Grünstreifens“, der die notwendigen technischen Entwässerungsanlagen aufnimmt. Der Anregung wird somit entsprochen.

c) Auch dies ist bereits berücksichtigt. Baulich umgesetzt wird jeweils nur eine Anlage zur Klärung und zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers. Entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

34.



Polizei-Zentralstation | An der Reitbahn 5 | 22926 Ahrensburg

PZST, Ahrensburg,
Ermittlungsdienst-Verkehr

Stadtverwaltung Ahrensburg
-Verkehrsaufsicht-

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 28.02.2014
Mein Zeichen: /
Meine Nachricht vom: /

Manfred-Samusch-Str. 5
22926 Ahrensburg

Andreas Misselhorn
Andreas.Misselhorn@polizei.landsh.de
Telefon: 04102/ 809-101
Telefax: 04102/ 809-119

14. März 2014

Stadt Ahrensburg	
Büro	
Empf. 13. März 2014	
B	FB
	<i>[Handwritten Signature]</i>

12.03.2014

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

- a) seitens der Polizei Ahrensburg bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die in den Planungsunterlagen dargestellten Maßnahmen.
- b) Aufgrund der bereits derzeitigen starken Belastung des Beimoorweges (K 106) insbesondere in den Morgenstunden zu Beginn der Arbeitszeiten in Richtung Ahrensburg, sollte bei einer Anbindung der Verbindungsstraße an den Kornkamp-Süd eine leistungsfähige Anbindung realisiert werden. Da hier kein erheblicher Fußgänger- oder Radfahrerverkehr zu erwarten ist, wäre auch hier, wie bei der Anbindung an den Beimoorweg-Höhe Ortsausgang -, ein Kreisverkehr aus hiesiger Sicht durchaus denkbar. Dieser würde auch in verkehrsärmeren Zeiten zur Herabsetzung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten in diesem Bereich beitragen. Zudem ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsbelastung aus dem Beimoorweg heraus, in die neu zu erstellende Verbindungsstraße verlagern wird, was eine leistungsfähige Anbindung insbesondere auch am Kornkamp-Süd erforderlich machen wird.
- c) Ferner ist es erforderlich den Straßenraum so zu bemessen, dass Parkstreifen in ausreichender Breite eingerichtet werden können, damit ein Abstellen von Kraftfahrzeugen, auch Schwerlastverkehr, möglich wird. Hiermit werden, wie im bestehenden Bereich des Industriegebietes leider notwendig geworden, Haltverbotsstrecken insbesondere vor bzw. gegenüber Grundstücksausfahrten, vermeidbar.

Mit freundlichen Grüßen

[Handwritten Signature]
i.A. Misselhorn, POK

Polizei-Zentralstation | An der Reitbahn 5, 22926 Ahrensburg | Telefon 04102/809-101 | Telefax 04102/809-119
Ahrensburg.PZST@polizei.landsh.de | www.polizei.schleswig-holstein.de

34.

Polizei – Zentralstation Ahrensburg

Vom 12.03.2014

Az.:

- a) Kenntnisnahme, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben werden.
- b) Der Anregung ist entsprochen worden. Vorgesehen für die Knotenpunkt-ausbildung Planstraße A / Kornkamp – Süd, ist nunmehr eine Kreisverkehrslösung und als solche, im Rahmen der Festlegungen der Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung, auch festgesetzt.
- c) Auch dies ist berücksichtigt – in den Planstraßen A, B und C sind unter Berücksichtigung der gestalterischen Ziele (u.a. Anpflanzen von Straßenbäumen) des Straßenraums, entsprechende Parkstreifen, auch für Lastkraftwagen, vorgesehen.

35.

Stadt Ahrensburg / Rathaus
Leitung Stadtplanung, Bauen, Umwelt
Herrn Ulrich Kewersun
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg



Umzug von Familia ins Gewerbegebiet Beimoor Süd

Sehr geehrter Herr Kewersun,

Presseberichten habe ich entnommen, dass die Umzugspläne des Familia SB Warenhauses, vom aktuellen Standort Kornkamp in das attraktiver gelegene Gewerbegebiet Beimoor Süd, konkrete Formen annehmen.

a)

Im gegebenen Kontext möchte ich darauf hinweisen, dass, meiner Meinung nach, auch in diesem Verlagerungsfall, die Ahrensburger Liste bzgl. des Ausschlusses/der Beschränkung von innenstadtrelevanten Sortimenten unbedingt streng angewendet werden sollte, um Schaden von der Ahrensburger Innenstadt abzuwenden.

Seit 2 Jahren beobachten wir an allen Kleinstadt-Standorten, an denen wir innerstädtische Warenhäuser betreiben, einen stetigen Rückgang der Passantenfrequenz. Dies wird uns auch von unseren Kollegen mit ähnlich positionierten Häusern an vergleichbaren Standorten bestätigt. Neben dem kontinuierlichen Verkaufsflächenwachstum bei insgesamt stagnierenden Einzelhandelsumsätzen, ist die Hauptursache für Frequenzrückgang im exponentiellen Wachstum des Internethandels zu sehen. Verbraucher, die ihre Einkäufe online ausführen, sind seltener in den Innenstädten anzutreffen und tätigen somit dort auch weniger Zusatz- oder Impulseinkäufe. Bedingt durch den demographischen Wandel und die Internetaffinität jüngerer Käuferschichten wird dieses Phänomen sich in Zukunft noch deutlich verstärken. Die beschriebene Entwicklung stellt für den stationären Handel eine große Herausforderung dar.

In der Vergangenheit haben die Ahrensburger Stadtverordneten durch ihre verantwortungsvolle Ansiedlungspolitik und einen konsequenten Schutz des innerstädtischen Einzelhandels sehr gute Rahmenbedingungen für eine lebendige Innenstadt geschaffen. Im Ergebnis trägt die weiterhin große Zahl individueller, inhabergeführter Handels- und Dienstleistungsbetriebe entscheidend zur Attraktivität Ahrensburgs in der Wahrnehmung von Bürgern und Besuchern der Stadt bei. Auch die Erarbeitung der Ahrensburger Liste, zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung von innenstadtrelevanten Sortimenten in Nicht-Zentrumslagen, war ein Schritt in die richtige Richtung. Jetzt gilt es, diese Liste ohne Ausnahme auf alle relevanten Projekte auch anzuwenden, um das beabsichtigte Ziel, die Erhaltung einer lebendigen Innenstadt, dauerhaft erreichen zu können.

35.
Bürger / Bürgerin A

Vom 31.03.2014

Az.:

a)

Kenntnisnahme der Darstellungen zur Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt Ahrensburgs und den hier einwirkenden Rahmenbedingungen.

Im Fall der Umsiedlung von Familia gilt es, meiner Meinung nach, Folgendes zu beachten:

b) Damit keine zusätzlichen Handelsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet entstehen, muss eine Einzelhandelsnutzung für den Familia-Altstandort am Kornkamp definitiv ausgeschlossen werden.

c) Die Aufgabe und nutzungstechnische Entwertung des bestehenden Standortes und der Bau eines neuen SB-Warenhauses inklusive Infrastruktur und weiterer Handelsflächen ist für Familia ein sehr kostenintensives Projekt, das wirtschaftlich nur sinnvoll durchgeführt werden kann, wenn mit erheblichen Umsatzsteigerungen zu rechnen ist. Dies wäre in einem stagnierenden Markt nur durch Umverteilung von Umsätzen aus der Innenstadt möglich, da es in den Nachbargemeinden (Bargteheide, Trittau, Reinbek) ebenfalls Familia-Häuser gibt und Lebensmittel wohnortnah eingekauft werden.

Durch die Aufnahme umfangreicher innenstadtrelevanter Sortimente könnte Familia seine Attraktivität, die Kundenfrequenz und seinen Umsatz auf Kosten der Innenstadtbetriebe deutlich ausbauen. In diesem Fall würden jedoch die durch den Internethandel bereits geschwächten Innenstadthändler noch zusätzliche Umsätze verlieren. Die Stärke der Innenstadt, ihre Vielfalt und Individualität durch viele kleine Anbieter, wäre in dem Fall auch ihre Schwäche. Da jeder einzelne Betrieb wirtschaftlich tragfähig sein muss und der Wegfall einzelner Anbieter, benachbarte Betriebe und letztendlich die Gesamtattraktivität gefährdet. Geschäftsaufgaben, Reduktion der Angebotsvielfalt und dauerhafte Leerstände könnten eine Abwärts Spirale auslösen, die zum dauerhaften Attraktivitätsverlust der Ahrensburger Innenstadt führen würde.

Sollte der Sortimentsausschluss für den neuen Familia-Standort in der Baugenehmigung nicht eindeutig formuliert werden, so besteht die Gefahr, dass Familia im eigenen wirtschaftlichen Interesse die Auslegungsspielräume maximal nutzt. Die Erfahrungen mit dem Dänischen Bettenlager, das seit seinem Umzug ins Gewerbegebiet die in der Baugenehmigung festgelegten Sortimentsbeschränkungen dauerhaft missachtet, zeigt, dass Verstöße nur schwer zu sanktionieren sind, selbst wenn der Wortlaut in der Baugenehmigung eindeutig ist.

d) Der wichtigste Punkt ist schließlich, dass die neue Einzelhandelsfläche im Gewerbegebiet nicht größer wird, als der bisherige Standort, da mehr Fläche auch mehr Umsatz im Fachmarktzentrum und weniger Umsatz in der Innenstadt bedeutet. Hier muss ebenfalls in der Baugenehmigung eindeutig zwischen Verkaufsfläche und Lagerfläche unterschieden werden. Unsere Erfahrung an anderen Standorten hat uns gezeigt, dass die Betreiber von Fachmarktzentren zunächst eine verträglichere Aufteilung von Handels- und Lagerfläche wählen, um überhaupt eine Baugenehmigung zu erhalten und dann nach Eröffnung sukzessive Lagerfläche in Verkaufsfläche umwandeln, um mehr Umsätze generieren zu können. Die betroffenen Kommunen waren in diesem Fall grundsätzlich nicht in der Lage, das beschriebene Szenario zu unterbinden.

b) Zeitgleich mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 sowie der 44. Änderung des Flächennutzungsplans (Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes statt Gewerbegebiet) wird der B-Plan Nr. 65, 1. Änderung aufgestellt. Ziel der B-Plan-Änderung ist der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort im Gewerbegebiet Nord. Zusätzlich wird die Aufgabe dieser Einzelhandelsnutzung am Altstandort durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer Baulast gesichert werden, indem sich der Betreiber dazu verpflichtet, keine erneute Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zuzulassen.

c) Kenntnisnahme.

d) Bezüglich des Fachmarktzentums am Standort innerhalb der B-Planes Nr. 88 ist hervorzuheben, dass es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Fachmarktzentums handelt, welches derzeit ebenfalls in einem Gewerbegebiet ansässig ist. Auch am Bestandsstandort besteht kurz- bis mittelfristig aufgrund der Defizite der verkehrlichen Anbindung Entwicklungsbedarf, welche weitere Gewerbefläche versiegeln würde. Mit der Umsiedlung des Magnetbetriebes Familia und einem bauleitplanerischen Ausschluss von Einzelhandelsentwicklungen wäre der Altstandort des Familia nicht mehr als Fachmarktzentrum zu klassifizieren. Für die verbleibenden Anbieter Aldi und Futterhaus wird der Standort aufgrund des Wegfalls des Frequenzbringers Familia, den geschilderten Standortdefiziten und fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten an Attraktivität verlieren. Der Familia-Altstandort wird somit in Folge der geplanten Verlagerungen langfristig seine Einzelhandelsfunktion verlieren. Eine gewerbliche Nachnutzung der Altflächen des Familia wäre auch kurzfristig möglich. Die Verlagerung des Familia-Marktes kann insofern auch als „städtebauliches Ordnungsszenario“ gewertet werden, mit dem das bestehende Gewerbegebiet Kornkamp wieder für gewerbegebietstypische Nutzungen frei gehalten wird, während am Planstandort ein zeitgemäßes Fachmarktzentrum umgesetzt werden kann.

Um sonstige weitere Entwicklungsmöglichkeiten von Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden (Beispiel Dänisches Bettenlager) sind darüber hinaus Einzelhandelseinrichtungen in den sonst überwiegend festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen.

e)

Mittelfristig wird der Einzelhandelsmarkt sich noch stärker in die Vertriebskanäle Bedarfsdeckung im Online-Handel und Erlebniseinkauf im stationären Fachhandel aufteilen.

Für das Fachmarktzentrum, das meist den regelmäßigen Bedarfskauf ermöglicht, ist das Internet somit eine besonders starke Bedrohung. Schön wäre es, wenn Ahrensburg auch in Zukunft noch eine attraktive Innenstadt als Anziehungspunkt für seine Bürger und die Besucher aus dem Umland vorweisen könnte. Denn ist diese einmal zerstört, lässt sich der ursprüngliche Zustand kaum wieder herstellen, und die stationäre Kaufkraft würde dauerhaft ins AEZ oder die Hamburger Innenstadt abfließen.

Über eine Einschätzung Ihrerseits würde ich mich sehr freuen und verbleibe,

mit freundlichen Grüßen

d)

Die Stadt Ahrensburg befürwortet die Größe der angestrebten Verkaufsfläche. Hierüber soll versucht werden, eine marktgerechte und kundenorientierte Einzelhandelsstruktur umzusetzen, die auch langfristig Bestand haben soll und sich auch geänderten Rahmenbedingungen (u.a. breitere Gänge, reduzierte Regalhöhen, Änderungen des Warensortiments etc.) unproblematisch (ohne auf Befreiungen oder Änderungen des B-Plans zurückgreifen zu müssen) anpassen kann.

Vorgesehen sind daher folgende Festsetzungen für das Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“:

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie untergeordnet der Unterbringung von sonstigen Gewerbebetrieben.

Die Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) beträgt maximal 12.500 m².

Art der baulichen Nutzung:

Im ausgewiesenen Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ sind zulässig:

- **ein** Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Teppiche, Teppichböden und Möbel mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von 4.000 m².
Zentrenrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten.
- **ein** Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Tierfutter und Heimtier- Zubehör mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von 1.000 m².
Zentrenrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 50 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 25 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten.
- **ein** SB-Warenhaus incl. der Bereiche vor den Kassenzonen mit kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von 6.200 m².
Der Anteil der Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke muss mindestens 50 % betragen.

Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente dürfen zusammen eine Größenordnung von 2.200 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Randsortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln und Getränken) dürfen eine Größenordnung von 1.500 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten.

- **ein** Lebensmittel - Discounter mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m².
Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 360 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Randsortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln und Getränken) dürfen eine Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten.
- **eine** Tankstelle mit Waschstraße. Der Tank-Shop als Betriebsteil der Tankstelle darf eine Verkaufsflächengröße von 100 m² nicht überschreiten.
- räumlich untergeordnete Gewerbebetriebe
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gastronomiebetriebe
- Lagerräume
- Büro- und Sozialräume

e)
Kenntnisnahme.

36.

Stadt Ahrensburg
Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Vorab per Telefax: 0 41 02 / 771 67

Fachbereich IV Stadtplanung/Bauen/Umwelt				
29. Okt. 2013				
IV.1	IV.2	IV.3	IV.4	
		12		

Bebauungspläne Nr. 88A „Erweiterung Beimoor Süd“ und 88B „Erweiterung Beimoor Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten [REDACTED]
[REDACTED] 22927 Großhansdorf. Unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.

Infolge Ihrer Bekanntmachung vom 17.10.2013 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind unsere Mandanten auf die beiden o.g. Bebauungsplanverfahren aufmerksam geworden. Diese neuen Bebauungsplanverfahren sind für uns Anlass daran erinnern, dass wir bereits mit Schreiben vom 18.04.2013 zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 82 „Beimoor-Süd“ kritisch Stellung genommen und darauf hingewiesen hatten, dass vor einer Ausweisung neuer Industriegebiete die Verkehrslärmproblematik auf dem Ostring/verlängerter Ostring gelöst und die bereits planfestgestellte Lärmschutzwand an der L224 im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten errichtet werden muss. Wir fügen unser Schreiben vom 18.04.2013 nochmals in der Anlage bei und machen diese Stellungnahme auch zum Gegenstand der Bebauungsplanverfahren Nr. 88A und 88B.

Wir regen erneut an, dass sich die Stadt Ahrensburg beim Land Schleswig-Holstein dafür verwendet, dass die erforderlichen finanziellen Mittel für den Bau der Lärmschutzwand in den Landshaushalt eingestellt bzw. dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr zur Verfügung gestellt werden.

36.
Bürger / Bürgerin B

Vom 28.10.2013
Az.: 212/04 MV24 CD

Die bereits vor einigen Jahren planfestgestellten Lärmschutzmaßnahmen sind im Laufe des Jahres 2014 im Bereich Ostring / Manhagener Allee nunmehr baulich umgesetzt worden.

Insoweit wird davon ausgegangen, dass den in der Stellungnahme aufgezeigten Anregungen entsprochen worden ist.

Bitte halten Sie uns darüber auf dem Laufenden, wie Sie in dieser Sache weiter verfahren werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Stadt Ahrensburg
Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Vorab per Telefax: 0 41 02/7 71 67

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 82 „Beimoor-Süd“
Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

In dieser Sache vertreten wir die [REDACTED]
[REDACTED] 22927 Großhansdorf. Unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwallich.

Den ausgelegten Unterlagen entnehmen wir, dass die Stadt Ahrensburg das Gebiet südlich des Beimoorweges mit dem Bebauungsplan Nr. 82 (und künftig noch einem weiteren Bebauungsplan Nr. 88) zu einem neuen Gewerbegebiet „Beimoor-Süd“ entwickeln möchte, um die – wie es in den Unterlagen heißt – anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu decken.

Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in dem Bereich der Bebauungspläne 82 und künftig 88 werden Neuverkehre erzeugt, die in das vorhandene Straßennetz eingespeist werden müssen. Das neue Gewerbegebiet wird u.a. über die Landesstraße 224 (Ostring/verlängerter Ostring) an die Bundesautobahn A1, Anschlussstelle Ahrensburg angeschlossen. Auf diesem Streckenabschnitt des Ostring/verlängerter Ostring wird sich nach der Prognose von Urbanus („Verkehrliche Bewertung zu den Bebauungsplänen Nr. 82 und 88 der Stadt Ahrensburg“) die Verkehrsfrequenz täglich um 1.500 Fahrzeuge gegenüber dem sog. „Null-Fall“ erhöhen (vgl. Seiten 15 und 16 des vorgenannten Gutachtens).

Als Eigentümer des Grundstücks Sieker Landstraße 3 werden unsere Mandanten schon heute von dem Straßenverkehr auf dem Ostring/verlängerter Ostring unzumutbar beeinträchtigt. Die zulässigen Lärmgrenzwerte werden, wie der Stadt Ahrensburg seit vielen Jahren bekannt ist, deutlich überschritten. Dies ergibt sich bspw. aus einer lärmtechnischen Untersuchung, die im Mai 1994 im Auftrag der Straßenbauverwaltung Schleswig-Holstein erstellt wurde. Schon damals hätten aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Seither hat sich die Lärmbelastung des Grundstücks durch die allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der L 224 weiter verschärft. Nach einer Analyse des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck, aus dem Jahr 2006 liegen bspw. die Beurteilungspegel an dem Nachbargebäude in der Straße Lunup Nr. 6 bereits heute oberhalb der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle und oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. M.a.W.: Der Verkehrslärm ist akut gesundheitsgefährdend und den Anliegern nicht zumutbar.

Unsere Mandanten stehen wegen der Lärmproblematik seit vielen Jahren in Kontakt mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr. Seit Sommer 2011 liegt endlich ein Planfeststellungsbeschluss für die Errichtung einer Lärmschutzwand an der L 224 im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten vor. Allerdings hat uns der Landesbetrieb erst kürzlich mitgeteilt, dass die Maßnahme auf unabsehbare Zeit verschoben wurde, weil die erforderlichen Haushaltsmittel derzeit nicht zur Verfügung stehen und die Finanzierung nicht gesichert ist.

Es liegt auf der Hand, dass sich die Lärmproblematik weiter verschärfen wird, wenn der Verkehr auf dem Ostring/verlängerter Ostring in Folge des Bebauungsplanes Nr. 82 täglich um 1.500 Fahrzeuge zunimmt. Umso bemerkenswerter ist es, dass im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens gar nicht untersucht wurde, wie sich die Planung auf das vorhandene Straßennetz und die Lärmsituation der daran angrenzenden Gebiete auswirken wird und sich die Lärmuntersuchung von Hochfeldt vom 10.02.2013 nur sehr kleinteilig mit der Lärmproblematik innerhalb des Baugebietes und den Auswirkungen der Planung auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche befasst. Die ausgelegten Unterlagen erwecken diesbezüglich den Eindruck, als verlasse sich die Stadt Ahrensburg quasi blind darauf, dass die Landesstraße L 224 von ihrem Ausbauzustand her die zusätzlichen Verkehre aus dem neuen Gewerbegebiet bewältigen können. Dass aber der Lärmschutz entlang der L 224 seit Jahrzehnten so defizitär ist, dass den Anrainern eine weitere Erhöhung der Verkehrsfrequenz nicht zugemutet werden kann, bleibt außen vor.

Dies hat für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 in rechtlicher Hinsicht Konsequenzen: Da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, ZfBR 1989, 276) auch die Verkehrslärm-Betroffenheit von Grundstücken, die außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen, zu den abwägungsbeachtlichen Belangen gehört, diese aber bislang noch gar nicht ermittelt wurde, leidet die Planung derzeit zunächst einmal an einem formellen Ermittlungsdefizit. Für den Abwägungsvorgang selbst ist die Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu beachten, wonach Verkehre zu vermeiden und zu verringern sind, anstatt sie weiter zu steigern. Ferner sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ als öffentlicher (und privater) Belang in die Abwägung einzustellen. Angesichts der

Tatsache, dass die Beurteilungspegel im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten schon heute oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen, hat das Interesse unserer Mandanten, vor neuen, die Situation weiter verschärfenden Lärmimmissionen bewahrt zu werden, nach dieser Planungsleitlinie besonderes Gewicht. Die Zurückstellung dieses Belanges wäre nur dann abwägungsfehlerfrei, wenn der unseren Mandanten drohende Nachteil durch flankierende planerische oder sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden kann (vgl. hierzu BVerwGE 47, 144, 155). Der Stadt Ahrensburg bleibt es dabei grundsätzlich überlassen, welcher Mittel sie sich bedienen will, um zu gewährleisten, dass im Hinblick auf die zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen entlang der L 224 den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird (vgl. hierzu BVerwG, ZfBR 1989, 276). Ohne solche Maßnahmen geht es indes nicht, denn die bestehende Lärmbelastung entlang der L 224 bietet keinen Spielraum mehr für Planungen, in deren Folge die Wohnbevölkerung stetig steigenden gesundheitsschädlichen Lärmbelastungen ausgesetzt wird.

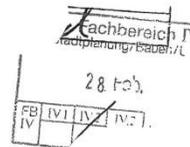
Nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge ist die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes „Beimoor-Süd“ daher allenfalls unter der Voraussetzung denkbar, dass zuvor die bereits planfestgestellte Lärmschutzwand an der L 224 im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten errichtet wird. Wir regen insofern an, dass sich die Stadt Ahrensburg alsbald beim Land Schleswig-Holstein dafür verwendet, dass die erforderlichen finanziellen Mittel kurzfristig in den Landeshaushalt eingestellt bzw. dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr zur Verfügung gestellt werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Stadt Ahrensburg aus Rechtsgründen verpflichtet, im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens Alternativen zur Lösung der Verkehrslärmproblematik entlang der L 224 zu entwickeln und umzusetzen. Unsere Mandanten behalten sich vor, die Planung gerichtlich überprüfen zu lassen, sofern dies nicht geschehen sollte.

Bitte halten Sie uns darüber auf dem Laufenden, wie sie in dieser Sache weiter verfahren werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

37.

Herrn
Michael Sarach
Bürgermeister Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Str. 5
22926 Ahrensburg



Lärmmessung am Ostring / L224

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sarach,

mit unseren Besuchen im Großhansdorfer Rathaus im Januar haben Herr Komann und ich bereits unserer Besorgnis Ausdruck verliehen, dass wir als Großhansdorfer Anwohner der Eilshorst und somit des Ostrings einer immer größer werdenden Lärmbelastung ausgesetzt werden.

a)

Eine gravierende Änderung des Verkehrsaufkommens wird sich durch die Erschließung des Ahrensburger Gewerbegebiets Kornkamp Süd [Bebauungsplan 88] ergeben, wo ein Fachmarktzentrum entstehen soll. Diese zusätzliche Bebauung wird zu einer weiteren Zulieferer-, zum anderen größeren Kundenströme zur Folge haben; der geplante Fachmarkt für Wohnaccessoires reflektiert mit Sicherheit auf Kunden aus dem Ahrensburger Umland, so dass der Ostring noch umfassender als bisher als Hauptverkehrsader für Verkehre zwischen Ahrensburger Stadtgebiet und der Autobahn genutzt wird. Eine Zunahme der Verkehrsdichte und Starkverkehrszeiten auf dem Ostring und somit Lärm-Mehrbelastung für die Eilshorst ist unausweichlich.

Wir haben erfahren, dass Ahrensburg ein Verkehrsgutachten plant für den Zeitraum März / April dieses Jahres. Dieses Verkehrsgutachten mit Lärmmessung umfasst – natürlich – nur das Ahrensburger Stadtgebiet und endet an der Stadtgrenze.

Als Großhansdorfer Bürger möchten wir Sie bitten, mit dem Bürgermeister der Gemeinde Großhansdorf, Herrn Janhinnerk Voß, Kontakt aufzunehmen sich dafür einzusetzen, dass, im Rahmen von Synergieeffekten, das Erfassungsgebiet des Verkehrsgutachtens auf die Kreuzung Ostring / An der Eilshorst ausgedehnt wird. Herr Voß erhält zeitgleich ein Schreiben mit der gleichlautenden Bitte.

Auch uns Eilshorstern als Ostring-Anlieger sollten verbindliche Daten zustehen, wie hoch unser Zuhause lärmbelastet ist.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage
Unterschriftenliste

37.

Bürger / Bürgerin C

Vom 19.02.2014

Az.:

a)

Das Verkehrsgutachten des Büros Urbanus hat u.a. die Bestandssituation, den Prognose OHNEFALL 2025 (also ohne Entwicklung des Bereichs B-Plan Nr. 88) sowie den Prognose - MITFALL 1 (also Prognosefall 2015 mit Entwicklung des Bereichs B-Plan Nr. 88) analysiert und dargestellt. Zusammenfassend wird sich der Verkehr auf dem Ostring bis Höhe Anschluss BAB durch die bauliche Entwicklung, die durch den B-Plan Nr. 88 vorbereitet wird, um 2.000 Kfz / 24 h (auf gesamt: 22.500 Kfz / 24 h) erhöhen.

Dies entspricht einer Pegelzunahme um 0,4 dB(A). Diese Pegelzunahme liegt deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), ist also nicht spürbar bzw. akustisch nicht hörbar und wird daher von der Stadt Ahrensburg (im Sinne einer merkbaren zusätzlichen Lärmbelastung) grundsätzlich als unkritisch eingestuft.

Exkurs:

Exkurs – Planfeststellung L 224 (ehemals Kreisstraße K 104) – Ostring:

Das Planfeststellungsverfahren zum Ostring, als Voraussetzung für seine bauliche Umsetzung, erfolgte grundsätzlich in verschiedenen räumlichen Abschnitten. Im Zuge des 1. Abschnitts (ab 1968) erfolgte die Planung und Umsetzung des Ostrings vom Ahrensburger Schloss bis Höhe Manhagener Allee (Landesstraße 91) / Vierbergen / Sieker Landstraße und umfasste somit auch den Bereich an der Eilshorst.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurden durch die Eigentümer bzw. Nut-

zer der bestehenden Wohngebäude An der Eilshorst Bedenken im Rahmen des Anhörungsverfahrens (November / Dezember 1968) bzgl. der zukünftigen Lärmimmissionssituation vorgebracht. Diese Bedenken wurden wie folgt durch den Straßenbaulastträger (Der Minister für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Verkehrsentwicklung, Planfeststellungsbehörde – AZ: VII / 44a – S 3217) behandelt: *„Es wird zugegeben, daß die bisher ruhige Wohnlage gestört wird, die Einwirkungen auf die Wohngelegenheiten sind aber zumutbar. Durch lärmdämmende Maßnahmen, die evtl. im Entschädigungsverfahren festgelegt werden müßten, kann die Lärmbelästigung gemindert werden. Geruchsbelästigungen durch abströmende Gase werden sich in dieser stark bewaldeten und parkähnlichen Landschaft nicht bemerkbar machen. Sollten wider Erwarten die Immissionen das dennoch zumutbare Maß überschreiten, so wirkt sich dies nicht auf die Planfeststellung aus, sondern könnte nur im Entschädigungsverfahren ausgeglichen werden.“*

Inwieweit hier tatsächlich passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt wurden oder ob Entschädigungen durch das Land gewährt wurden, konnte im Rahmen der Erarbeitung dieser Abwägungsvorschläge nicht weiter untersucht werden. Hier sollte ggfs. die Gemeinde Großhansdorf weiter recherchieren.

In einem weiteren (deutlich späteren) Planfeststellungsverfahren (verlängerter Ostring) wurde der Abschnitt zwischen Anschluss Manhagener Allee und BAB – Anschluss geplant und baulich umgesetzt. Im Weiteren wurden dann in einem gesonderten Verfahren (zu einem noch späteren Zeitpunkt) auch Lärmschutzmaßnahmen in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren untersucht und festgelegt.

Exkurs - Planfeststellung für den Bau von Lärmschutzmaßnahmen am Ostring:

Wesentliche Quelle ist hierzu der „Erläuterungsbericht zur Planfeststellung für den Bau von Lärmschutzanlagen an der L 224 sowie von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmvorsorge) vom 25.02.2010, Verfasser: Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Lübeck“ sowie Informationsgespräche u.a. mit dem Bauamt der Gemeinde Großhansdorf.

Auszug aus dem o.g. Erläuterungsbericht:

Der BAB-Zubringer Ahrensburg wurde vom Straßenneubauamt Mitte als K 104 für den Kreis Stormarn in den Jahren 1986 bis 1988 von Bau.-km 0+180 bis Bau.-km 3+650 neu erstellt. Diese Strecke umfasst den seinerzeitigen Planfeststellungsbereich.

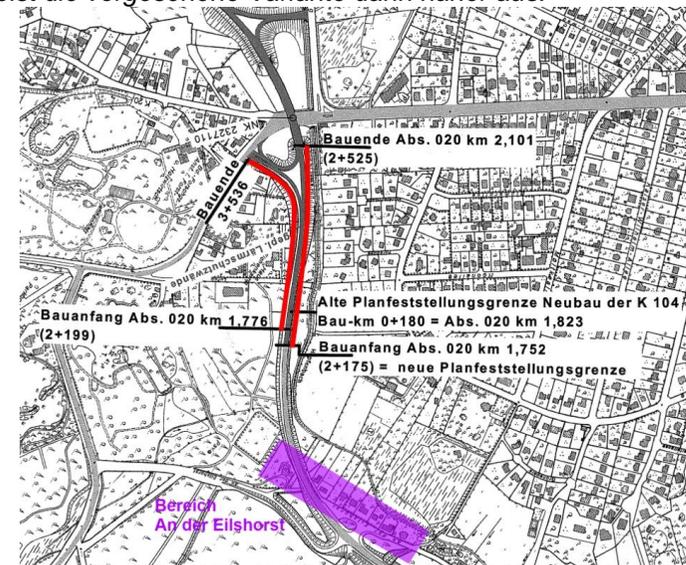
Der Planfeststellungsbeschluss vom 09.07.1984 enthielt für diese Neubaumaßnahme hinsichtlich des Lärmschutzes in Form von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen einen sogenannten Lärmschutzvorbe-

halt.

Grund dafür war, dass seinerzeit noch keine gesetzliche Regelung von Immissionsgrenzwerten bestand, die dann erst 1990 mit der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung geschaffen wurde. Das ehemalige Straßenneubauamt Mitte in Neumünster hat Mitte der 90er Jahre eine Überprüfung der Lärmsituation begonnen, die jedoch im Zuge der Auflösung der Neubauämter unterbrochen und im Jahre 2002 vom inzwischen hierfür zuständigen Straßenbauamt Lübeck (seit 1.1.2005 Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein, LBV- SH, Niederlassung Lübeck) wieder aufgenommen wurde.

Dabei zeigte sich, dass die vorhandenen Schallschutzanlagen unter Berücksichtigung aktueller Verkehrsdaten nicht mehr ausreichend sind. Dazu hat das Straßenbauamt Lübeck im Jahre 2004 eine schalltechnische Untersuchung als Vorentwurf mit etlichen Varianten aktiver Lärmschutzmaßnahmen vorgelegt.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (jetzt LBV- SH, Betriebssitz Kiel) hat dann im gleichen Jahr dem Vorschlag zugestimmt, eine Wandhöhe von 2,5 m Höhe auf der Nordseite und 3 m Höhe auf der Südostseite als wirtschaftlichste und städtebaulich vertretbare Lösung vorzusehen. Der im Jahre 2005 aufgestellte und im Jahre 2006 genehmigte Bauentwurf weist die vorgesehene Variante dann näher aus.



Übersichtsplan: planfestgestellte Lärmschutzmaßnahmen am Ostring
„gewestet“ – nicht genordet

Wichtig in der Bewertung und Einschätzung der Lärmschutzmaßnahmen

ist der Umstand, dass die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) erst 1990 rechtswirksam wurde – ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen würde (ohne den genannten „Lärmschutzvorbehalt“) daher nicht existieren. Daher wurde dieser „Lärmschutzvorbehalt“ (wohl in Abhängigkeit zu einzelnen Bauabschnitten) nur im Bereich des Ostrings östlich der Abfahrt Manhagener Allee ausgesprochen. Auch für die Stadt Ahrensburg ist nicht nachvollziehbar ist, dass der Bereich An der Eilshorst zum damaligen Zeitpunkt bis heute nicht in „Lärmschutzüberlegungen“ mit einbezogen wurde, obwohl hier tlw. Wohngebäude nur in wenigen Metern Abstand zur Fahrbahn des Ostrings stehen. Der LBV SH, Kiel, hat mit Schreiben vom 24.7.2005 im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung (1. Stufe) klargestellt, dass es außer den für nun 2014 geplanten Lärmschutzmaßnahmen (in der Planskizze rot markiert) in Abarbeitung des mit Planfeststellungsbeschlusses v. 09.07.1984 für den II. BA keine weiteren Maßnahmen geben wird. Einen Lärmschutzvorbehalt gab im Planfeststellungsbeschluss für den I. BA des Ostrings (L224) nicht, wohl aber für den II. BA (Umsetzung nach Erlass Berechnungsparameter = 16. BImSchV). Insofern sieht sich hier die Stadt Ahrensburg (insbesondere aufgrund der geringen Verkehrszuwächse am Ostring durch die bauliche Entwicklung des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 88) nicht als Verursacher oder Veranlasser von Verkehrslärmemissionen, die nachfolgend Lärmschutzmaßnahmen begründen würden.