

STADT AHRENSBURG



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



Stand: 30.08.2016

Auftraggeber:



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

Auftragnehmer:



clausen-seggelke stadtplaner
Holzdamm 39
22099 Hamburg
Tel.: 040/ 28 40 34 - 0
Fax: 040/ 28 05 43 43
E-Mail: mail@clausen-seggelke.de
www.clausen-seggelke.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2 Natur und Umwelt	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
2.4 Bisheriges Planungsrecht	7
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (ISEK 2009)	8
3.4 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2014)	8
3.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (EHEK 2012)	8
4. Ziele und Zwecke der Planung	11
5. Inhalt der Planung	11
5.1 Flächenbilanz	11
5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2.1 Städtebauliches Konzept/ Beschreibung des Vorhabens	12
5.2.2 Art der baulichen Nutzung	12
5.2.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2.4 Werbeanlagen	15
5.3 Erschließung	16
5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.3.2 Geh- und Fahrrecht	16
5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	16
5.3.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze	16
5.3.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	17
5.4 Grün, Natur und Landschaft	18
5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung	18
5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne	18
5.6 Hinweise	18
5.6.1 Kulturdenkmäler	18
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt	19
6.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	19
6.1.2 Begrenzung der Immissionsbelastung	19

6.1.3	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	22
6.1.4	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	22
6.1.5	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	23
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung	23
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	23
6.4	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	24
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	24
8.	Finanzielle Auswirkungen	24
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	24
8.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	24
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	24
9.1	Verfahrensübersicht	24
9.2	Rechtsgrundlagen	25
9.3	Fachgutachten	26

Anhang:

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

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – hat eine Größe von ca. 7.590 m² und liegt am Rande der Ahrensburger Innenstadt.

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung.
- Es wird mit einer möglichen überbaubaren Grundfläche von ca. 3.000 m² insgesamt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Aufgrund der geplanten Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ist nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Prüfung des Einzelfalls vorgenommen worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass von dem prüfpflichtigen Vorhaben (hier: großflächiger Einzelhandelsbetrieb) voraussichtlich keine er-

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

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

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

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

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

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

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

Die Hamburger Straße, nordwestlich des Bahnhofs, ist vor allem von großflächigen Anbietern geprägt (durchschnittliche Verkaufsfläche von 834 m²). Hier gibt es derzeit als Nutzungen vor allem Lebensmittelmärkte, aber auch einen Elektronikmarkt, ein Geschäft für Tierbedarfe und einen Drogeriemarkt.

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

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

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

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

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

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

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

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

2.2 Natur und Umwelt

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

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

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

2.4 Bisheriges Planungsrecht

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

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

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (ISEK 2009)

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

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

3.4 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2014)

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

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

3.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (EHEK 2012)

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

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

- dem Zentrenkonzept mit zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten/ Solitäre,

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

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

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

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

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

Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept sollen für den „Ergänzungsbereich Innenstadt“, d.h. den Bereich des Bebauungsplans Nr. 94, vor allem zentrenrelevante Sortimente prägend sein und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht berücksichtigt werden. Die Empfehlung zum Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgte jedoch ausdrücklich nicht aus Gründen des Konkurrenzschutzes gegenüber anderen bestehenden Nahversorgungsbetrieben, sondern weil die Fläche seinerzeit insbesondere zur Ansiedlung eines großflächigen Fachmarkts vorgehalten werden sollte. Mit dem aktuellen Vorhaben haben sich die Planungsziele für die Fläche jedoch geändert, eine Nachfrage für einen Fachmarkt ist derzeit nicht gegeben. Ziel ist nunmehr primär die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, um insbesondere die Nahversorgungsbedarfe der Pendler und der Innenstadtbesucher zu bedienen und Angebotslücken zu schließen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben aber weiterhin zulässig, sodass in der Zukunft auch eine andere Ladennutzung, z.B. im Bereich Bekleidung, Sportartikel o.ä., möglich wäre. Laut einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachters CIMA Beratung + Management GmbH, die das Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt hat, sind durch das zusätzliche Nahversorgungsangebot keine negativen Auswirkungen auf andere Nahversorgungsbetriebe bzw. -standorte zu erwarten. Diese Einschätzung wurde in einer Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner im August 2016 bestätigt. In Bezug auf das Vorhaben kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- „Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für Ahrensburg sind insbesondere aufgrund der hohen Kaufkraft und der weiterhin steigenden Bevölkerungszahlen als sehr positiv zu bewerten.“

- Im Periodischen Bedarf (=nahversorgungsrelevante Sortimente) beträgt die Zentralität in Ahrensburg 105 %. Dieser Wert ist vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion eher als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Ein Überangebot herrscht damit in diesem Sortiment in jedem Falle nicht.
- Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 94 maximal vertraglich realisierbaren Verkaufsflächen belaufen sich zwischen 170 qm (Spiel/Sport) und 1.200 qm (Periodischer/Nahversorgungsrelevanter Bedarf). Das bedeutet, es wurden auch nur die maximalen Verkaufsflächen geprüft, die realistisch an dem Standort etablierbar sein könnten. (...)
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Lindenhof-Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.
- Darüber hinaus entspricht das Vorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (nach Abgrenzung des 2015/2016 erarbeiteten Innenstadtkonzepts) sowie dem Wohngebietsbezug und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auch vollumfänglich dem landesplanerischen Integrationsgebot.

Es kann damit konstatiert werden, dass das Vorhaben keinem landesplanerischen Ziel oder Grundsatz widerspricht.

Die nicht mehr vollständige Kohärenz der Lindenhof-Planung mit den Aussagen im damaligen Einzelhandelskonzept („kein Nahversorger im Ergänzungsbereich“) bzw. die Veränderungen in der Planung führen gleichwohl nicht zu einer Unmöglichkeit des Vorhabens. Einzelhandelskonzepte sind städtebauliche Entwicklungskonzepte mit informellem Charakter. Sie können damit weder B-Pläne übersteuern noch verhindern sie notwendige (Weiter-)Entwicklungen.

Das Entwicklungsareal befindet sich in einer Scharnierfunktion zwischen der „originären“ KernInnenstadt und dem Bahnhof. Die nächsten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich in der Hagener Allee direkt angrenzend (unter 100 m entfernt), so dass keine direkte Polbildung entsteht, sondern ein fließender Übergang. Aufgrund der nur geringen potenziellen Einzelhandels-Verkaufsfläche von 1.200 qm (nur 3,6 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) ist das Lindenhof-Vorhaben zudem nicht in der Lage, zu deutlichen Lageverschiebungen oder Frequenzverlusten in der übrigen Innenstadt zu führen.

Das Lindenhof-Vorhaben kann durch die Ansiedlung eines frequenzerzeugenden Betriebs - wie z.B. eines Nahversorgers - vielmehr erst die notwendige Strahlkraft erhalten sowie den Innenstadtrandbereich befruchten. Zudem wird neben der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld sowie im Planobjekt selbst gerade für Bahnkunden und Pendler ein attraktives Angebot geschaffen.

Die Stellplatzsituation, die von der Bevölkerung subjektiv bereits heute als angespannt empfunden wird, wird nach den Auswertungen des Verkehrsgutachters GGR im Innenstadtkonzept objektiv (viele Stellflächen in den Parkhäusern sind auch zu Stoßzeiten vakant) als quantitativ vollständig ausreichend bewertet. Dieses gilt auch unter Berücksichtigung der zukünftig verringerten Stellplatzkapazität auf dem Lindenhof und der Alten Reitbahn. (...)

Die Planung des Wohn- und Geschäftshauses Lindenhof kann damit als städtebaulich verträgliche und maßvolle Ergänzung der Innenstadttrandentwicklung der Ahrensburger Innenstadt bewertet werden.“

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – wird die Gestaltung einer funktionalen und städtebaulichen Eingangssituation vom Bahnhof in Richtung südliche Innenstadt, die Realisierung des bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept aufgezeigten Wohnbaupotenzials in zentraler Lage und die Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt durch Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts angestrebt.

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

Planalternativen

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

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 7.590 m ²
davon:	
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO	ca. 2.945 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.645 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Städtebauliches Konzept/ Beschreibung des Vorhabens

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

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

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg beschreibt das Plangebiet als städtebaulich integriert im Bereich des Hauptzentrums und als „Ergänzungsbereich Innenstadt“. Es bestehen über die Hagener Allee direkte Sicht- und Wegeverbindungen zum Hauptzentrum Innenstadt sowie über die Bahnhofstraße zum Bahnhof. Eine Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet kann laut EHEK zur (Neu-) Belebung der Randbereiche der südlichen Innenstadt führen und zugleich eine Brückenfunktion vom Bahnhof in Richtung Zentrum übernehmen. Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets soll daher als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Büros, Praxen und Dienstleistungen sowie Einzelhandel. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets schafft die Stadt Ahrensburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die zukünftig gewünschte städtebauliche Entwicklung (Ergänzungsbereich Innenstadt lt. EHEK) an dieser Stelle umsetzen zu können.

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

Festsetzung der Zweckbestimmung und der Art der zulässigen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Büros, Praxen und Dienstleistungen sowie Einzelhandel. Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Ahrensburger

Innenstadt als zentraler Standort für Handel und Dienstleistungen und die Erhöhung des Wohnanteils im Zentrum.

Folgende Nutzungen sind im Sonstigen Sondergebiet allgemein zulässig:

im UG:

- Tiefgaragen und Garagengeschosse
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

im EG:

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

im 1. OG:

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

im 2. – 6. OG:

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

Beschränkung der zulässigen Sortimente

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

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

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektrokleingeräte, Leuchten
- Fahrräder

- Foto, Film
- Geschenkartikel
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente
- Optik, Hörakustik
- Schuhe
- Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Sportartikel, Sportschuhe und Sportbekleidung
- Spielwaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Heimtextilien (Badteppiche, Gardinen, Bettwaren, Großelektro (Weiße Ware)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf/Zeitschriften

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Als qualifizierter Bebauungsplan bestimmt der Bebauungsplan Nr. 94 – Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) – das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und einer oberirdischen Geschossfläche (GF) als Höchstmaß.

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

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

Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf mit 10.100 m² festgesetzt.

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

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

Im Bereich der Sechsgeschossigkeit ist für das Gebäude eine Höhe von 67,5 m ü. NHN festgesetzt. Das Bauteil Attika soll dort als Gebäudeabschluss schräg ausgestaltet werden, so dass die Gebäudehöhe durch das Bauteil Attika im Bereich der beiden sechsgeschossigen Gebäudeteile von 67,5 m ü. NHN im äußeren Bereich bis auf 70,5 m ü. NHN an der Schnittstelle zum siebengeschossigen Gebäudeteil ansteigt. Die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper passt sich in das stadträumliche Umfeld mit der bestehenden Bebauung ein.

Die Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Im Bereich der Wilhelmstraße ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsflächen des Neubaus. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken bleiben gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung) für die Bestandsbebauung weiterhin gewährleistet.

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

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

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

5.2.4 Werbeanlagen

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

Aus gestalterischen Gründen sind die Hauptwerbeanlagen der Erdgeschossnutzungen oberhalb der Glasfassade im Bereich der klinkerähnlichen Fassade anzuordnen. Sie sind auf zwei Elemente je Mieteinheit zu begrenzen. Innerhalb der erdgeschossigen Glasfassade

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

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße und die Wilhelmstraße erschlossen.

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

Die Wilhelmstraße wird auf der östlichen Seite um einen Gehweg und Parkstände erweitert.

5.3.2 Geh- und Fahrrecht

Die bestehende Geh- und Radwegeverbindung im Norden des Plangebiets wird in den Bereich des Sonstigen Sondergebiets aufgenommen. Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung wird ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 3,3 m zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 394 festgesetzt. Die Verbindung dient primär der Erschließung des Gebäudes und sekundär der Variantenvielfalt der Wegebeziehungen. Da die Verbindung keine übergeordnete Bedeutung im Sinne einer Veloroute hat, ist keine getrennte Rad- und Fußwegführung erforderlich.

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

5.3.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze

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

Im Zuge des Vorhabens sollen ca. 77 Pkw-Stellplätze sowie bis zu 90 Fahrradstellplätze in einer Tiefgarage sowie weitere Fahrradstellplätze im Außenraum errichtet werden. Diese Anzahl der Stellplätze wird für die geplanten Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen als ausreichend angesehen. Um die Fahrradabstellanlagen auch in qualitativer Hinsicht attraktiv zu gestalten, sollen insbesondere folgende Qualitätskriterien berücksichtigt werden: leichte Zugänglichkeit, größtenteils ebenerdig und den Eingängen zugeordnet.

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

5.3.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

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

Energie- und Trinkwasserversorgung; Leitungsrechte

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

Schmutz- und Regenwasserentsorgung; Leitungsrechte

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

Löschwasserversorgung

Für das geplante Bebauungsgebiet mit einer möglichen Geschossflächenzahl von 3,3 und einer Geschossigkeit von 6 – 7 Geschossen ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. In Abhängigkeit der gewählten Bauart kann der erforderliche Löschwasserbedarf für das geplante Bebauungsgebiet 96 – 192 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden betragen.

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

Die Hamburger Wasserwerke GmbH hat als Betreiber des Versorgungsnetzes die hydraulische Leistungsfähigkeit geprüft. Unter normalen Betriebsbedingungen kann eine Trinkwassermenge von ca. 48 m³/h an der Leitung DN 100 im Bereich Bahnhofstraße/ Woldenhorn und 48 m³/h an der Leitung DN 100 im Bereich Gerhardstraße/ Hagener Allee für den Brandfall zur Verfügung gestellt werden. Es können daher maximal 96 m³/h Löschwasser entnommen werden. Für die Gewährleistung größerer Mengen an Löschwasser müssen ggf. auch weitere Löschwasserentnahmemöglichkeiten geschaffen werden. Für die Anzahl, die Lage und den Einbau von Hydranten ist das DVGW Merkblatt W 331 maßgebend.

Die Bereitstellung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH gilt ausschließlich für den derzeitigen Ausbau- und Betriebszustand des Trinkwasserversorgungssystems ohne Berücksichtigung möglicher zukünftiger Systemänderungen bzw. betrieblicher Einstellungen.

Entsorgung

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

Die Wilhelmstraße ist als Stichstraße ausgebildet und endet mit einer Wendeanlage mit 6 m Radius. Die einschlägigen Vorgaben für die Anlage solcher Wendeanlagen geben einen Minstdurchmesser von 22 m vor, damit 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können. Die Realisierung einer Wendeanlage mit größerem Durchmesser ist unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Flächen und insbesondere aufgrund des zu erhaltenden Baumbestandes nicht möglich.

Auf eine Befahrung der Wilhelmstraße durch Müllfahrzeuge wird daher verzichtet. Die Müllbehälter werden zum Abholtag an der Bahnhofstraße bereitgestellt.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

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

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

Zur Minderung des Oberflächenwasserabschlusses und zur Förderung der Grundwasserneubildung sind die Wegeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als Material ist hierbei z.B. offenporiges Pflaster oder Pflaster mit hohem Fugenanteil denkbar.

5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne

- trifft hier nicht zu -

5.6 Hinweise

5.6.1 Kulturdenkmäler

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

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

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

Für die Erschließung des Vorhabens müssen einige Straßenbäume gefällt werden. Die Bäume auf der Ostseite der Wilhelmstraße sind infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung der bisherigen Parkplatznutzung bereits nachhaltig geschädigt. Während der Reststandzeit der Bäume wäre ein hoher Kontroll- und Pflegeaufwand durch eine Standortsanierung und Entlastungsschnitte notwendig, um diese langfristig zu erhalten (siehe Stellungnahme zur Baumuntersuchung). Dieser Verlust kann durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen im Innenhof des Gebäudekomplexes sowie durch Ersatzpflanzungen im Ahrensburger Stadtgebiet ausgeglichen werden.

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

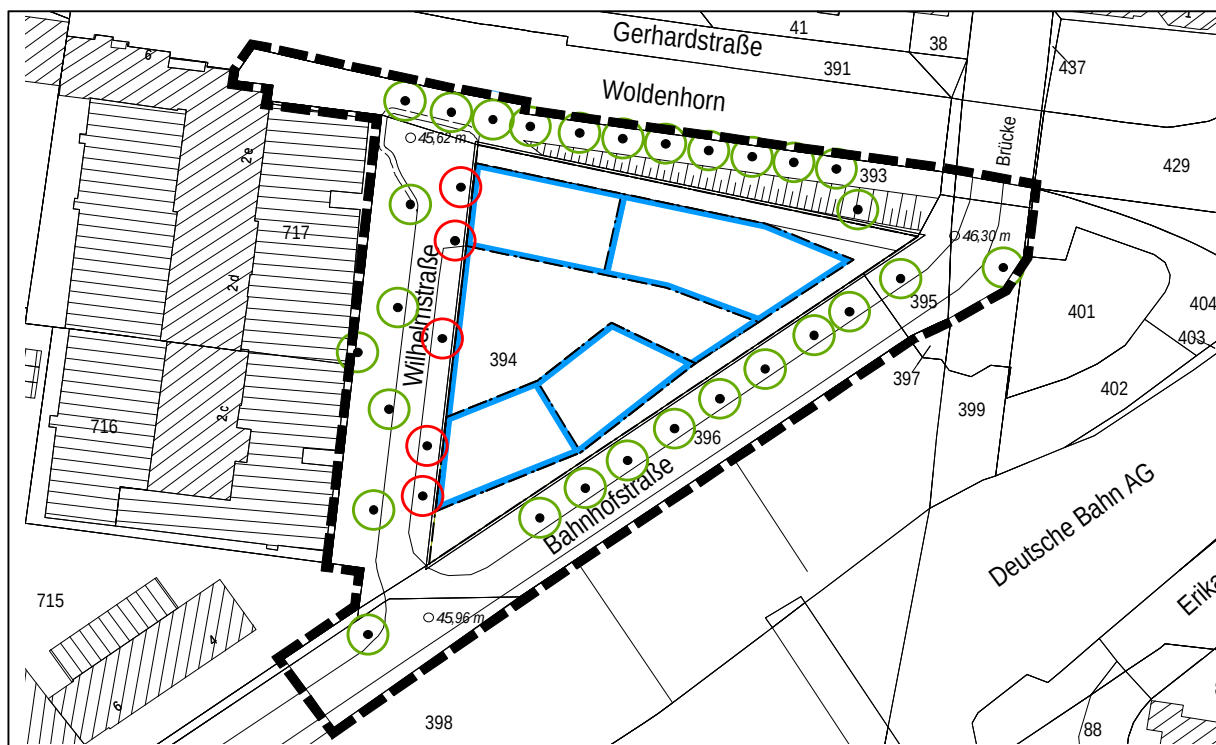


Abb. Erhalt und Entfall von Bestandsbäumen

6.1.2 Begrenzung der Immissionsbelastung

Das Plangebiet ist insbesondere durch Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen stark vorbelastet.

Vom Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung und ihrer Anlieferung sowie den planinduzierten Mehrverkehren können selbst Emissionen ausgehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung („Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Ahrensburg, Projektnummer 15095, Stand 11.09.2015“ der Firma LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide) wurden die Immissionssituation für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall (Neubebauung) auf die Bestandsbebauung und auf die Neubebauung untersucht. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

Gewerbelärm

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall ermittelt. Der gewerbliche Verkehr innerhalb des Plangebiets beschränkt sich auf den Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum findet lediglich Anwohnerverkehr im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgarage statt. Diese Anwohnerverkehre werden im Nachtzeitraum nicht gesondert betrachtet, da die Anwohnerverkehre in diesem Umfeld (Mehrfamilienhäuser) als gebietstypisch anzusehen sind. Die Anwohnerverkehre im Tageszeitraum wurden zur sicheren Seite bei der Betrachtung der gewerblichen Nutzung zusätzlich berücksichtigt. Gewerblich relevante Vorbelastungen sind im Bereich der umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen nicht vorhanden. Voruntersuchungen haben ergeben, dass aufgrund im Bereich der Anlieferungszone 1 Richtwertüberschreitungen tags zu erwarten sind. Um die Anforderungen der TA Lärm zu erfüllen, sind daher Lärminderungsmaßnahmen an der Anlieferungszone erforderlich. An den vorhandenen Immissionsorten und am Plangebäude werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts unter Berücksichtigung einer schallabsorbierend gedämmten Anlieferung in der Ladezone 1 eingehalten. Hinsichtlich kurzzeitig auftretender Geräuschspitzen wird unter Berücksichtigung der Lärminderungsmaßnahmen den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Immissionen durch Verkehrslärm prognostiziert. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Ergänzend kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm.

Die Straßenverkehrsbelastungen wurden aus einer Untersuchung zur Lärmaktionsplanung der Stadt Ahrensburg entnommen. Die Angaben für die DB-Strecken wurden bei der DB AG erfragt (Prognosehorizont 2025). In der vorliegenden Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass die geplante S-Bahnstrecke S4 nicht realisiert wird. Sofern sich die Planungen konkretisieren und eine Umsetzung der S4 zu erwarten ist, sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur S4 Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen und umzusetzen. Bei einer

Realisierung der S4 ist davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel durch den Einsatz von Lärmschutzmaßnahmen deutlich niedriger ausfallen können als im Gutachten ermittelt.

Der Gesamtverkehrslärm wird maßgeblich durch die Belastungen aus Schienenverkehrslärm beeinflusst, lediglich an den nordwestlichen Fassaden ist der Straßenverkehrslärm pegelbestimmend. Insgesamt ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete tags und nachts im Plangebiet überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden insbesondere an den Fassaden des Vorhabens, die den Straßen zugewandt sind, tags und nachts überschritten. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an der Nordfassade und an der Südostfassade überschritten. An der Westfassade werden die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung nachts überschritten. Im am stärksten betroffenen Bereich sind vorwiegend Büro- und Praxen vorgesehen. Schutzmaßnahmen für die Außenfassaden in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen sowie aufgrund der Höhe der geplanten und vorhandenen Gebäude praktisch nicht möglich. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm nach der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau zu treffen (passiver Schallschutz).

Die Dimensionierung des erforderlichen Schallschutzes hat nach den Vorgaben des Gutachtens „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Ahrensburg, Projektnummer 15095, Stand 11.09.2015“ der Firma LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, Kapitel 7, zu erfolgen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren und die sich aus dem Gutachten ergebenden Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen (erf. R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) nachgewiesen wird.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Für die angrenzende Bestandsbebauung ist festzustellen, dass sich durch vorhabeninduzierte Mehrverkehre und die allgemeine Verkehrszunahme für den Prognosezeitraum die Straßenverkehrslärmimmissionen an den Bestandsgebäuden der Bahnhofstraße um bis zu 1,5 dB(A) leicht erhöhen können. Zur Minderung der Immissionen wird im Zuge der Erschließung des Neubauvorhabens die Fahrbahn der Wilhelmstraße statt dem heutigen Kopfsteinpflaster mit einem Asphaltbelag neu hergestellt werden. Die Lärmimmission dieser Straße wird sich dadurch vermindern.

Da die geplante Neubebauung des heute unbebauten Lindenhof-Areals gegenüber dem Schienenverkehrslärm und dem Straßenverkehrslärm der Bahnhofstraße lärmabschirmend wirkt, wird für die Bestandsbebauung an der Wilhelmstraße eine leichte Reduzierung der Lärmimmissionen prognostiziert. Für das Gebäude Wilhelmstraße Nr. 2 wurde für den Planfall eine Minderung der Immissionsbelastung um bis zu 5,5 dB(A) (Schienenverkehr) und um bis zu 1,8 dB(A) (Straßenverkehr) berechnet.

Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich Zunahmen im Bereich Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

In den Bereichen, wo die Gesamtpegel bereits im Bestand im gesundheitsgefährdenden Bereich von 70 dB (A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vorliegen, sind keine relevanten Zunahmen zu erwarten. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten sind.

Für den Neubau kann ein ausreichender Lärmschutz durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern, der Gebäudefassade und ggf. an den Außenwohnbereichen sichergestellt werden.

6.1.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

6.1.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

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

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

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

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

Wochenstuben- und Winterquartiere von Fledermäusen sind geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 3 BNatSchG. Ein vorhabenbedingter Verlust muss

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

6.1.5 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer, integrierter Lage. Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung i.S.d. Baugesetzbuchs durch Wiedernutzbarmachung einer zentral gelegenen Entwicklungsfläche. Durch die integrierte Lage können Verkehre auf ein geringes Maß beschränkt werden. Durch eine kompakte Bauweise und hohe Verdichtung wird dem Grundsatz eines flächensparenden und energieeffizienten Bauens Rechnung getragen.

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung

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

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung vom Büro ARGUS (Projektnr. 2013060, Stand: 31.07.2013) erstellt, um die Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen.

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

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

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

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

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

6.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

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

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

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

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

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

8.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

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

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine

über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die spezifischen Belange und Bedürfnisse von Kindern und Jugendliche durch die Planung nicht berührt werden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 15.09.2015 bis einschließlich 09.10.2015 stattgefunden.

Zu den Themen Artenschutz sowie Schmutz- und Regenwasserentwässerung wurden entsprechende Untersuchungen erbeten, die mit positivem Ergebnis hinsichtlich des Vorhabens eingeholt wurden. Der Nachweis eines Immissionsschutzes konnte mit der Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung erbracht werden. Eine Stellungnahme, die den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bemängelte, wurde nach Einholung einer fachlichen Stellungnahme zum Einzelhandelsentwicklungskonzept als nicht zu berücksichtigen abgewogen. Stellungnahmen zur Gebäudehöhe konnten mit dem Verweis auf das Umfeld abgewogen werden.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 30.06.2016 bis einschließlich 04.08.2016 stattgefunden.

Zu den Themen Lärmimmissionsschutz sowie Verkehrsabwicklung und verkehrliche Auswirkungen wurden Stellungnahmen abgegeben, zu denen auf die entsprechenden Gutachten – schalltechnische bzw. verkehrstechnische Stellungnahme – verwiesen wird. Die Oberflächenentwässerung und Kapazitäten des nahen Regenklär- und Rückhaltebeckens sowie Auswirkungen auf Nachbargemeinden wurden mit positivem Ergebnis erneut überprüft. Aufgrund einer Stellungnahme, die Bedenken gegenüber der Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten hervorbrachte, wurde ein ergänzendes Verträglichkeitsgutachten erarbeitet, dass potentielle Auswirkungen des Vorhabens untersucht hat und im Ergebnis keine negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Umgebung feststellt.

Zur Notwendigkeit und Dimensionierung der Wegeverbindung im Norden des Grundstücks wurden Stellungnahmen abgegeben. Da diese primär der Erschließung des Gebäudes und nur sekundär der Variantenvielfalt der Wegebeziehungen dient, wird an der Wegeverbindung festgehalten. Weitere Stellungnahmen forderten Flächenvorhaltungen für perspektivische Bus- und Radverkehrskonzepte. Ein Vorhalten für andersartige Nutzungsansprüche wurde abgelehnt, da sich die gewünschte städtebauliche Neuordnung ansonsten nicht umsetzen ließe. Die Frage nach der ausreichenden Anzahl an Stellplätze kann mit Bezug auf das Mobilitätskonzept und die verkehrsgünstige Lage am Bahnhof Ahrensburg beantwortet werden. Das Müllentsorgungskonzept wurde auf Anregung der Abfallwirtschaft Südholstein überarbeitet, mit dem Ergebnis, dass die Wilhelmstraße nicht mehr durch Müllfahrzeuge angefahren werden muss, sondern eine Bereitstellung an der Bahnhofstraße erfolgt.

9.2 Rechtsgrundlagen

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

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

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S 369)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

9.3 Fachgutachten

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

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

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

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

Stadt Ahrensburg, den

.....

Der Bürgermeister

(Michael Sarrach)

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

claussen-seggelke stadtplaner

Holzdamm 39

20099 Hamburg

Anlage 1 zur Begründung

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

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Vorhabens und Standortes

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeits-Vorprüfung ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

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

Der entsprechende Prüfwert ist nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.6.2 wie folgt definiert: ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m². Mit dem vorliegenden Vorhaben soll nach derzeitigem Planungsstand für den Einzelhandel eine Bruttogeschossfläche (BGF) von etwa 3.000 m² realisiert werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Größe des Vorhabens

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Die geplanten Einzelhandelsnutzungen stellen mit einer geplanten Gesamt-Geschossfläche von ca. 3.000 m ² eine verträgliche Ergänzung des Einzelhandelsstandorts der Ahrensburger Innenstadt dar (vgl. EHEK 2012)	☐	☒

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Das Vorhabengebiet wird derzeit intensiv als Parkplatz (Schotter/wassergebundene Decke) genutzt. Die angrenzenden Straßen weisen einen umfangreichen Straßenbaumbestand auf. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird die Fläche nahezu vollständig versiegelt. Für die Erschließung des Vorhabens von der Wilhelmstraße müssen einige Straßenbäume gefällt werden.	☐	☒

1.3 Abfallerzeugung

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Es sind Abfälle des großflächigen Einzelhandels, überwiegend recyclefähiger Verpackungsmüll mit dem branchenüblichen Anschluss an entsprechende Verwertungsketten zu erwarten.	☐	☒

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

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

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Ein erhöhtes Unfallrisiko geht von dem Vorhaben nicht aus.	☐	☒

2. Standort des Vorhabens

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

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Das Vorhabengebiet wird bisher als Parkplatz genutzt.		
Nach der Umsetzung des Vorhabens werden die geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen am Standort zu einer Belebung der Ahrensburger Innenstadt und des angrenzenden Bahnhofsbezirks beitragen.	[]	[x]

- für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Das Gebiet hat für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen keine Bedeutung.	[]	[x]

- für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen finden innerhalb des Gebiets nicht statt.	[]	[x]

- Verkehr,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Das Vorhabengebiet wird bisher als Parkplatz genutzt.		
Die künftige Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über die Wilhelmstraße. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist gesichert. Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses sind insgesamt nicht zu erwarten.	[]	[x]

- Ver- und Entsorgung,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Die Ver- und Entsorgung der künftigen Nutzung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.	[]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet.	[]	[x]

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

- Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit (Qualitätskriterien) Boden,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

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

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

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

2.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

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

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

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

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,

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

erwarten.		
-----------	--	--

3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Es sind keine schwerwiegenden und keine komplexen Auswirkungen zu erwarten.	☐	☒

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Die beschriebenen Auswirkungen (Zunahme von Verkehr, Versiegelung des Bodens) treten wahrscheinlich auf.	☐	☒

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Der Bauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung und Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen.	☐	☒

TEIL 3 - Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung**1. Ergebnistabelle**

Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.	☐ ja	☒ nein
Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden.	☒ ja	☐ nein
Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung: Das Vorhaben trägt insgesamt zu einer nachhaltigen Entwicklung der Ahrensburger Innenstadt und des Bahnhofsbereichs bei. Es ist dabei insgesamt nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Folgende umweltbezogene bzw. gesundheitsgefährdende Aspekte können von Bedeutung sein: • zum Schutze gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die für Anlieferbereiche des Einzelhandelsvorhabens Schallschutz- bzw. Schallminderungsmaßnahmen vorzusehen. • der Verlust mehrerer Einzelbäume ist durch Begrünungsmaßnahmen im Innenhof des Gebäudekomplexes auszugleichen. Die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, sind insgesamt nicht erheblich nachteilig. Es ergibt sich daraus die Einschätzung, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Für den vorhabenbezogenen Bebau-		

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

2. Bedarfe an weitergehenden externen Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten

- keine -

Ahrensburg, den

Stadt Ahrensburg

Fachdienst Stadtplanung/ Bauaufsicht/ Umwelt

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro

claussen-seggelke stadtplaner

Holzdammm 39

20099 Hamburg