

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 60

Gelände östlich des Gewerbegebietes Nord

zwischen Beimoorweg und Stadtgrenze in einer Tiefe von 290 - 350 m

1. Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 umfaßt ein ca. 42 ha großes Gelände, das unmittelbar östlich an das vorhandenen Gewerbegebiet Nord anschließt.

Der Bebauungsplan Nr. 60 soll die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Nord schaffen.

Die Erweiterung soll in einer Tiefe zwischen 290 m und 350 m erfolgen; sie wird im Norden von der Stadtgrenze zu Delingsdorf und im Süden vom Beimoorweg begrenzt.

Die Fläche wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Parellel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg in diesem Bereich geändert. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wird die bisherige Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" in "Gewerbliche Baufläche" öffentliche Parkfläche (Grünfläche) mit Regenrückhaltebecken und Wasserfläche geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 60 wird aus den neuen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Ziele und Konzeption der Stadtentwicklung

Die Stadt verfügt über zwei Gewerbegebiete,

- das Gewerbegebiet West (Bereich Bogenstraße - Brückenstraße) südlich der Eisenbahnlinie u n d
- das Gewerbegebiet Nord im Norden der Stadt am Beimoorweg.

Das Gewerbegebiet West hat eine Größe von etwa 15 ha und ist für eine gewerbliche Nutzung in vollem Umfang in Anspruch genommen worden.

Im Gewerbegebiet Nord, das eine Gesamtgröße von ca. 120 ha aufweist, arbeiten heute 92 Betriebe mit eindrucksvollen und modernen Industrieanlagen und weltweiten Verbindungen.

Zur Zeit stehen der Wirtschaftsaufbaugesellschaft Stormarn und der Stadt im Gewerbegebiet Nord noch ca. 10 ha Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung. Hiervon sind bereits 5,2 ha für ansiedlungswillige Firmen reserviert, so daß nur noch 4,8 ha frei verfügbar sind. Damit können zwar gegenwärtig noch interessierten Firmen Grundstücke angeboten werden, zukünftig ist jedoch bei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung mit Engpässen zu rechnen. Diese Engpässe sind jedoch aus folgenden Gründen mit den entwicklungs- politischen Zielen der Stadt nicht vereinbar:

Das Gewerbegebiet Nord war in den letzten Jahren und ist tragender Pfeiler der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Seit Anfang der 70er Jahre wurden im Gewerbegebiet Nord 42 neue Betriebe mit über 1.400 neuen Arbeitsplätzen angesiedelt. Dieses Angebot hat wesentlich dazu beigetragen, daß die Arbeitslosenquote in Ahrensburg deutlich unter den entsprechenden Werten größerer Gebietskörperschaften liegt.

Auch an der Zunahme des Gewerbesteuer-Aufkommens in Ahrensburg haben die Betriebe im Gewerbegebiet Nord entscheidenden Anteil. die Gewerbesteuer- einnahmen aus dem Gewerbegebiet Nord betragen in den Jahren 1950 - 1984 ca. 160 Mio. DM; das sind 47 % des im gleichen Zeitraum in der Stadt Ahrensburg insgesamt erzielten Gewerbesteueraufkommens.

Der Wert einer Stadt für ihre Bürger hängt wesentlich davon ab - und wird in Zukunft im Zeichen eines zunehmenden Wettbewerbs noch stärker davon abhängen -, in welchem Umfang sie ihren Bürgern Existenzmöglichkeiten anbieten kann. Dies gilt sowohl für die Zahl der Arbeitsplätze als auch für die Vielfalt des Arbeitsplatzangebotes. Die Entwicklung des Gewerbegebietes Nord hat gezeigt, daß hier außerordentlich gute Chancen für die Verwirklichung dieser Aufgaben gegeben sind.

Um die Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung der Stadt zu schaffen, erscheint es daher notwendig, auch künftig ansiedlungswilligen Betrieben die Möglichkeit zu geben, sich in Ahrensburg niederzulassen. Das heißt, Engpässe in der ausreichenden kurzfristigen Bereitstellung von geeigneten Gewerbegrundstücken sind zu vermeiden; hierzu muß die Stadt planerisch und grundstücksmäßig rechtzeitig und ausreichend Vorsorge für die Zukunft treffen.

Um die übrigen Qualitäten der Stadt nicht zu beeinträchtigen, soll die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in einer ökologisch möglichst verträglichen Form erfolgen. Näheres wird in dem der Begründung als Anlage beigefügten Grünordnungsplan (Teillandschaftsplan) beschrieben.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Diese entwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt wird voll abgedeckt durch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die insbesondere im Regionalplan konkretisiert sind.

Aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Entwurf Dezember 1984) wird deutlich, daß Ahrensburg landesplanerisch als Mittelzentrum im Verdichtungsraum auch die Aufgabe hat, das Arbeitsplatzangebot in der Region zu erhalten und zu erweitern.

Die Standortvoraussetzungen werden hier als besonders günstig angesehen (Lage im Ordnungsraum von Hamburg und auf der Achse Hamburg - Bad Oldesloe - Lübeck). Diese günstigen Voraussetzungen sollen genutzt werden, damit sich die positive Entwicklung der Vergangenheit im industriell-gewerblichen Sektor auch künftig fortsetzt.

Andererseits betont der Regionalplan die Notwendigkeit, die Umweltbelange in vielfältiger Hinsicht zu wahren und bei der Planung neuer Baugebiete ausreichend in die Abwägung einzubeziehen.

Die Landesplanungsbehörde hat die vorgesehene großzügige Erweiterung des Gewerbegebietes in Ahrensburg aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung ausdrücklich begrüßt. Auch hier wurde auf die Notwendigkeit einer sorgfältigen Klärung landschaftspflegerischer Fragen hingewiesen.

4. Planungskonzept

Für die Planung neuer Gewerbeflächen stellt sich die Aufgabe, eine Lösung zu erarbeiten, die einerseits das entwicklungspolitische Ziel nach Ausweisung von vorteilhaften Gewerbeflächen berücksichtigt, andererseits aber auch den Umweltbelangen hinreichend Rechnung trägt.

Es ist aus folgenden Gründen planerisch sinnvoll, die neuen gewerblichen Bauflächen durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes Nord in östlicher Richtung zu schaffen:

1. Hier ist bereits eine gute Grundausstattung der Infrastruktur (Straßenanschlüsse, Gleisanschluß, Kanalisation, Omnibuslinie) vorhanden, die relativ einfach erweitert werden kann.
2. Das Gewerbegebiet Nord ist günstig an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Dieser Anschluß wird durch den im Bau befindlichen verlängerten Ostring noch verbessert.
3. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Nord ist eine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung von Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Es ist allerdings zu beachten, daß die Baugrundverhältnisse nicht in allen Teilen als gut angesehen werden, wie auch im vorhandenen Gewerbegebiet (lt. Baugrunduntersuchung).

Ein alternativer Standort für die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen ist nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung eigentümlicher, erschließungswürdiger und landschaftlicher Aspekte wurden die Grenzen des Erweiterungsgebietes festgesetzt.

Der Geltungsbereich folgt den vorhandenen Eigentumsgrenzen, die teilweise mit Baum- und Knickbestand zusammenfallen; er umfaßt eine Bruttofläche von ca. 40 ha und eine Netto-Gewerbebaulandfläche von ca. 30 ha.

Die gegenwärtige Arbeitsplatzdichte im Gewerbegebiet Nord liegt zwischen 40 und 50 Arbeitsplätzen je ha Nettobauland. Die Tendenz ist angesichts der zunehmenden Automatisierung fallend. Wenn für die künftige Entwicklung 40 Arbeitsplätze je ha zugrunde gelegt werden, würden auf den Erweiterungsflächen etwa 1.200 Arbeitsplätze entstehen können. Diese 1.200 Arbeitsplätze entsprechen bei einem Erwerbstätigenanteil von 42 % einer Wohnbevölkerung von etwa 2.850.

Da Ahrensburg - gerade was die Bereitstellung von Arbeitsplätzen angeht - erhebliche zentralörtliche Funktionen für ein weites Umland erfüllt, ist zu erwarten, daß als Folge der Bereitstellung von Arbeitsplätzen die Wohnbevölkerung in Ahrensburg nicht in dem entsprechenden Umfang zunehmen wird. Die aus der Erweiterung des Gewerbegebietes resultierende zusätzliche Wohnbevölkerung kann auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen angesiedelt werden. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan erfordert also nicht die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Sie liegt im Rahmen der entwicklungspolitischen Vorstellungen der Stadt (Einwohner-Zielzahl: 30.000) und der vorhandenen bzw. fest eingeplanten und ohnehin noch erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan in Bauabschnitten entsprechend dem Bedarf zu realisieren; wobei die noch nicht verkauften Gewerbeflächen entweder weiter landwirtschaftlich genutzt oder als Brachfläche liegengelassen werden.

5. Erschließung

Vorgesehen ist eine zentrale Erschließungsstraße, die an eine vorhandene Stichstraße östlich der Kurt-Fischer-Straße und an die Ewige Weide angeschlossen wird. Von dieser in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße aus können je nach Bedarf kleinere Stichstraßen zur Feinerschließung des Geländes abzweigen.

Die Haupterschließungsstraße wird alleeartig mit doppelreihiger Baumpflanzung angelegt. Zur Untergliederung der großen Straßenlänge sind platzartige Erweiterungen geplant.

Die Grundstücke westlich der Haupterschließungsstraße können direkt an das vorhandene Stammgleis angeschlossen werden.

Entlang des Beimoorweges werden im Interesse der Verkehrssicherheit Zufuhrten und Abfahrten untersagt. Die Erschließung erfolgt über rückwärtige Zufahrten von Norden; diese sind durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Begünstigte sind die Anlieger im Gewerbegebiet (EN¹). Die Ortseingangsgrenzen und die anbaufreie Zone wird nachrichtlich in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze nach der Nutzflächenregelung zu bemessen, würde ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf nach sich ziehen. Daher wird die Zahl der Beschäftigten zugrundegelegt, die für den gesamten Geltungsbereich ca. 1.200 nach den bisherigen Erfahrungen in Ahrensburg betragen werden.

Der Gesamtbedarf (33 % von 1.200 Beschäftigten) ergibt 400 notwendige Stellplätze (Stellplatzlerlaß Nr. 9.1).

Hieraus resultiert die erforderliche Anzahl öffentlicher Parkplätze nach dem Runderlaß des Innenministers.

Bei 33 % von 400 Stellplätzen sind 133 Parkplätze erforderlich.

Im B-Plan sind 150 Parkplätze in Form von Parkbuchten entlang der Haupterschließungsstraße festgesetzt. Die Parkbuchten werden versetzt festgesetzt, so daß auf der 7,50 m breiten Fahrbahn eine Haltemöglichkeit für Lkws besteht.

6. Nutzung

Das neue entstehende Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dar. Das neue Gewerbegebiet soll den produzierenden und ähnlichen Betrieben vorbehalten bleiben.

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt daher eine Gliederung der Gewerbegebiete mit der Maßgabe, daß in dem neuen Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 60) Einzelhandelsbetriebe für Nahrungsmittel, Textilien und Haushaltsartikel nicht zulässig sind. Diese Betriebe sind im nördlichen Teil der Straße Kornkamp (außerhalb des Geltungsbereiches) zulässig.

Mit Rücksicht auf die bereits ausgeübte Wohnnutzung im Mischgebiet im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 44 wurde im Süden des Geltungsbereiches zur Verhinderung einer übermäßigen Lärmbelastung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Hierbei wird der zulässige Schallpegel eingeschränkt sowie genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes - mit Ausnahme von Feuerungsanlagen - ausgeschlossen.

7. Gestaltung

Aus Gründen der Ortsgestaltung und mit Rücksicht auf die neu entstandene Bebauung westlich des Geltungsbereiches wurden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigungen und der zu verwendenden Materialien an den Gebäudeaußenflächen getroffen.

8. Bauweise

Die abweichende Bauweise wurde festgesetzt, um auch Gebäude, die über 50 m Länge benötigen, in die sonst zulässige Bauweise zu integrieren.

9. Hochspannungsleitungen

Das Plangebiet wird von drei 110-kV-Hochspannungsleitungen und einer 30-kV-Hochspannungsleitung durchquert. Die drei 110-kV-Hochspannungsleitungen erlauben im allgemeinen eine Bauhöhe von mindestens 11,50 m. Die im Süden des Geltungsbereiches verlaufende 30-kV-Leitung der SCHLESWAG liegt sehr tief, so daß unter dieser Leitung nur eine sehr niedrige Bebauung bzw. nur Stellplätze festgesetzt werden konnten. Straßenbäume und Straßenleuchten sind in diesem Bereich nur in eingeschränkter Höhe zulässig.

Für die Begrenzung im Bereich der Freileitungen sind die Ausschwingungsbereiche der Stromversorgungsträger maßgebend. Soweit Ausnahmeregelungen hiervon möglich sind, ist das nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zulässig. Außer der Ausnahmeregelung sind ohnehin bei der baulichen Nutzung der Grundstücke in den entsprechenden Bereichen vorherige Abstimmungen mit den Versorgungsträgern erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches

10.1 Wasser

Über den Zweckverband Wassergemeinschaft Stormarn ist sichergestellt, daß der Planbereich durch die Hamburger Wasserwerke mit Wasser versorgt wird.

10.2 Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs Aktiengesellschaft, Ahrensburg.

10.3 Gas

Es wird angestrebt, das Bebauungsplangebiet ebenso wie das vorhandene Gewerbegebiet an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke anzuschließen.

10.4 Telefon

Die Fernmeldeversorgung wird durch das Fernmeldeamt Hamburg vorgenommen.

10.5. Müllbeseitigung

Die Abfuhr von festen Abfallstoffen wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn sichergestellt.

10.6 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird zum vorhandenen Pumpwerk an der Ewigen Weide geleitet und von dort über das Schmutzwasserkanalnetz zum Klärwerk an der Bünningstedter Straße geführt. Ein Teilbereich wird durch ein zweites Pumpwerk entsorgt. Das Regenwasser fließt über im Geltungsbereich geplante Regenwasserklärbecken und Regenwasserrückhaltebecken in einen Vorflutgraben (Strusbek) auf das Gebiet der Gemeinde Delingsdorf. Die Regenwasserrückhaltebecken sind so bemessen, daß der Abfluß in Spitzenzeiten die Spitzenwerte bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Einzugsgebietes nicht überschreitet. Der Nachweis hierüber wurde von einem Ingenieurbüro geführt und mit der Wasserbehörde abgestimmt.

Es erfolgt eine Regenwasserübernahme aus dem benachbarten Gebiet, die die Größe der festgesetzten Regenrückhaltebecken mit beeinflußt.

Die Restentleerung der Becken wird in der Abhängigkeit von den Vorfluterwasserständen ggf. über Schöpfwerke erfolgen.

10.6.1 Die Entwässerungsanlagen und Umlegung der Strusbek setzten den Abschluß folgender wasserrechtlicher Verfahren voraus:

1. Erlaubnisverfahren zur Einleitung von Oberflächenwasser aus den drei Regenrückhaltebecken in ein Gewässer (Strusbek)
2. Verfahren gemäß § 31 WHG zur Umlegung des Gewässers "Strusbek"
3. Erlaubnisverfahren zum Betrieb einer Drosseleinrichtung in der Strusbek bei Station 66 und 75
4. Genehmigungsverfahren gemäß § 36 c LWG für die Herstellung und den Betrieb der gesamten Abwasseranlage
5. Genehmigungsverfahren gemäß § 33 LWG für die Herstellung der Wasserversorgungsanlage

10.6.2 Die Dachregenentwässerung erfolgt - soweit möglich - durch Auffangen mit unmittelbarer Einleitung in die offenen Gräben des Gewässers II. Ordnung mit Zuführung in die Strusbek.

Soweit das Dachflächenregenwasser nicht unmittelbar eingeleitet werden kann, wird dieses auf dem Baugrundstück gesammelt und dem unterirdischen Kanalsystem der Regenentwässerung in den öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt und in die Regenrückhaltebecken eingeleitet.

11. Ökologische Bestandserhebung und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung des Gewerbegebietes auf bisher unbebauten Flächen erfolgt ein Eingriff in die Landschaft bzw. in die vorhandene ökologische Substanz, die nach dem Landschaftspflegegesetz auszugleichen ist. Im Zuge der gesamten Flächennutzungsplanänderung für Ahrensburg ist vorgesehen, einen Landschaftsplan aufzustellen. Da dieses Verfahren eine längere Zeit in Anspruch nimmt, wurde für die Aufstellung des B-Planes Nr. 60 ein Grünordnungsplan als Teillandschaftsplan aufgestellt, der später in die Aufstellung des gesamten Landschaftsplanes integriert wird.

Der Ausgleich wird entsprechend den Grünordnungsplan (Teillandschaftsplan) in dem Grünzug im östlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgen.

Ein z. Z. betriebenes Schöpfwerk wird zu Gunsten einer besseren Vernässung für das Gebiet westlich des Birkenwaldes abgestellt.

Einzelheiten des Bestandes und der Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan (Teillandschaftsplan) dargestellt, der mit den dazugehörigen textlichen Erläuterungen Bestandteil der Begründung ist.

Vor der Verfüllung der wegfallenden Feuchtgebiete (im landschaftsplan mit W IV, W III und W II bezeichneten) wird die Umsetzung des Pflanzinventars in den neu geschaffenen Ersatzbiotopen im Grünzug östlich des Geltungsbereiches in der Zeit vom 15. September bis zum 15. März durchgeführt.

Zusätzlich ist vorgesehen, die Brach- und Waldfläche außerhalb der Geltungsbereichsgrenze von der Stdt zu erwerben, damit diese als Einheit mit dem Teil der Waldfläche innerhalb des Geltungsbereiches erhalten und entwickelt werden kann.

Die öffentlichen Grünflächen und die privaten Vorgärten sind wie im Text unter 7.1 und 7.2 festgesetzt gemäß Grünordnungsplan mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Da z. Z. noch nicht absehbar ist, wie sich die Grundstücke aufteilen, ist die Änderung der Standorte der Straßenbäume und der Vorgartenbäume aufgrund der anzulegenden Zugänge und Zufahrten in Ausnahmen zulässig.

12. Kosten

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgende Kosten:

1. Straßenbau einschl. Regenkanal und Grunderwerb	ca. 4.030.000,-- DM
2. Regenwasserrückhaltebecken einschl. Grunderwerb	ca. 1.280.000,-- DM
3. Regenwasserkklärbecken	ca. 520.000,-- DM
4. Wasserversorgung	ca. 320.000,-- DM
5. Schmutzwasserkanal	ca. 680.000,-- DM
6. Pumpenstation mit Einrichtung	ca. 60.000,-- DM
7. Druckrohrleitung	ca. 30.000,-- DM
8. Hausanschlüsse	ca. 200.000,-- DM
9. Ökologische Ausgleichsflächen Begrünung, Einzäunung, Grunderwerb 54.000 m ²	ca. 1.250.000,-- DM
10. Ausbau Gräben in landschaftsgerechter Bauweise, 800 m einschl. Begrünung der Ufer und Grunderwerb	ca. 750.000,-- DM
11. Straßenbegleitgrün Einzelbäume mit flächiger Unterpflanzung, 250 Bäume	ca. 125.000,-- DM
Kosten zusammen	ca. 9.245.000,-- DM =====

Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben. Nach § 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG trägt die Stadt Ahrensburg mindestens 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Stadt Ahrensburg wird den Anteil in ihren Haushaltsansätzen rechtzeitig aufnehmen.

(Samusch)
Bürgermeister

Ahrensburg, im November 1985

Diese Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 24.2.1986 gebilligt.

Ne
We.
Re.