

# Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 60 - 1. Änderung  
für die Teilgebiete Nr. 60 b und Nr. 60 c  
- Geltungsbereich: Gelände nordöstlich und südöstlich des Gewerbegebietes Nord  
zwischen Beimoorweg und Stadtgrenze -**

## 1. Planungsgrundlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4.9.1989 nach Durchführung des im Baugesetzbuch festgelegten Verfahrens (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung der Planentwürfe) beschlossen,

- die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 für die Teilgebiete Nr. 60b und 60c aufzuheben,
- den Bebauungsplan Nr. 60 für die Teilgebiete Nr. 60b und 60c aufzuheben.

Für das Teilgebiet Nr. 60a sowie die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan wurde kein Aufhebungsbeschluß gefaßt. Dieser Bereich sollte in Kraft bleiben.

Nachdem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60, Teilgebiet Nr. 60a, mit ca. 14 ha gewerblicher Baufläche vollständig an interessierte Gewerbebetriebe verkauft worden und zum größten Teil bereits bebaut ist, sollen entsprechend dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.1.1992 die Aufhebungsbeschlüsse vom 4.9.1989 aufgehoben und der Bebauungsplan Nr. 60 für die Teilgebiete Nr. 60b und Nr. 60c unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Zielsetzungen geändert werden.

Bei der Änderung des Teilgebietes Nr. 60c wird insbesondere eine Wertstoffeffassungsstelle berücksichtigt, die den gestiegenen Anforderungen einer ökologisch verträglichen Abfallwirtschaft Rechnung tragen soll. Im Geltungsbereich des Teilgebietes Nr. 60c wurde der vorhandene Grünbestand erneut kartiert und soll bei der neuen Planung stärker als bisher berücksichtigt bzw. geschützt werden.

Außerdem werden die ursprünglich zu diesem Zweck vorgesehenen Flächen für die Regenwasserrückhaltung im großen Umfang im Plangebiet nicht mehr benötigt und der mögliche Bau einer Ladestraße am vorhandenen Stammgleis berücksichtigt. Soweit notwendig werden die genannten Änderungen bei der gleichzeitig durchzuführenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Entsprechend der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes im Zuge des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes werden die zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 - Teilgebiet Nr. 60 b - einbezogen. Die genaue Zuordnung des Ausgleichs erfolgt im Erschließungsvertrag mit der WAS im Zuge des Erwerbs der einzelnen Grundstücke und dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Gewerbegebietserweiterung in den Teilgebieten B-Plan 60 b und c ist mit den Zielen des Landschaftsplanes vereinbar und ist aus dem Landschaftsplan entwickelt worden. Im Planteil des L-Planes sind allerdings keine Gewerbeflächen ausgewiesen, sondern es ist nur der vorhandene Bestand dargestellt worden. Dies erklärt sich aus folgenden Umständen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung zum L-Plan wurde 1988 abschließend bearbeitet. Mit Ausnahme der von der Stadt nachrichtlich übernommenen Korrekturen sind daher Änderungen der Gegebenheiten oder neue Planungsgrundlagen, die sich nach diesem Zeitpunkt ergaben, nicht erfaßt. Der B-Plan Nr. 60 wurde demzufolge nur in der damaligen Beschlußfassung mit in die Planzeichnung des Landschaftsplanes aufgenommen. Die Verwirklichung der Teilgebiete Nr. 60 b und c war nicht Beschlußlage. Zum Zeitpunkt der L-Plan-Aufstellung nur unverbindlich geplante zukünftige B-Plangebiete sind nicht mit in die Planzeichnung aufgenommen worden, da der L-Plan nur den Fachplan für den Naturschutz darstellt. Im Erläuterungstext zum Landschaftsplan wird aber ausführlich auf die Erweiterung des B-Plangebietes um die Teilbereiche Nr. 60 b und c eingegangen.

Im Kapitel 3 des Textteiles (s. Anlage) wird bezüglich der Gewerbe-Entwicklung der Frage nachgegangen, ob die Teilgebiete b und c des B-Planes Nr. 60 als mögliche Erweiterungsflächen Bestand behalten sollen. Dies wird für einen klar umgrenzten Bereich für möglich erachtet, sofern eine Reihe von Begrenzungen berücksichtigt werden, die aus dem Natur- und Landschaftspotential abgeleitet werden. Die Kriterien, unter denen eine Erweiterung des Gewerbegebietes um die Teilgebiete Nr. 60 b und c möglich erscheint, werden klar angegeben. Dies ist auch in der Planzeichnung an der bewußt gewählten Lage der Abgrenzung des geplanten Landschaftsschutzgebietes zu erkennen. Sie entspricht dem für möglich erachteten Erweiterungsbereich. Diese Vorgaben sind bei der Planung berücksichtigt worden und widersprechen den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes nicht.

## 2. Die Erschließung

Die Erschließung wird im nördlichen Bereich modifiziert. Die nach Westen abknickende Erschließungsstraße mit anschließender Kehre eröffnet die Möglichkeit, im Bedarfsfall eine städtische "Ladestraße" entlang des vorhandenen Stammgleises einzurichten. Dadurch werden die Voraussetzungen für die Nutzung des Schienenverkehrs durch die Gewerbebetriebe verbessert.

Ansonsten bleibt die Grundkonzeption der Erschließung unverändert.

Die Bauflächen (Mischgebiet) am Beimoorweg sind innerhalb der Ortsdurchfahrt direkt erschlossen.

Eine rückwärtige Anbindung dieser Grundstücke vom Gewerbegebiet aus ist zusätzlich möglich, um sich hier künftige Entwicklungsmöglichkeiten für eine optimale Erschließung dieser Flächen offenzuhalten. Hier sind auch Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

## 3. Nutzung

- 3.1 Folgende Änderungen sind vorgesehen: Für die Flächen am Beimoorweg wird anstelle eines eingeschränkten Gewerbegebietes "Mischgebiet" festgesetzt. Das Mischgebiet soll sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Eine reine Wohnnutzung der Fläche ist nach § 15 BauNVO nicht möglich. Es ist beabsichtigt, einen städtebaulich harmonischen Übergang vom ländlichen Außenbereich zum Stadtgebiet zu erreichen.

Im Teilgebiet Nr. 60 c wird eine Fläche für eine Wertstoffeffassungsstelle mit Kompostierungsanlage festgesetzt. Die immer dringendere Problematik der Abfallbeseitigung erfordert es, nach sinnvollen Entsorgungsmöglichkeiten für das Stadtgebiet zu suchen. Die Aufnahme von Wertstoffen ist auch für das umliegende Gewerbegebiet sinnvoll. In unmittelbarer Nähe der Wertstoffeffassungsstelle sollen bevorzugt Betriebe angesiedelt werden, die die Wertstoffe verarbeiten.

Die geplante Kompostierungsanlage ist in Spalte 2 der 4. Bundesimmissionsschutz-Verordnung einzuordnen (Durchsatzleistung weniger als 10 t/Stunde). Daher ist nach Auskunft der UVP-Fachgruppe der Landesregierung im Rahmen der Bauleitplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Kompostierungsanlage in Verbindung mit der Wertstofferrfassungsanlage sind so eingerichtet und durch einen bepflanzten Wall eingefasst, daß die Umgebung nur geringfügig beeinträchtigt wird.

- 3.2 Wie im Rahmenplan und in der Sanierungssatzung dargelegt, soll die Zentrumsfunktion der Innenstadt gestärkt werden. Gemessen am wirtschaftlichen Einzugsbereich besitzt Ahrensburg eine relativ große Innenstadt. Die Belegung der Innenstadt - insbesondere durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen - genießt deshalb absolute Priorität. In der Vergangenheit hat die Stadt alle Anstrengungen unternommen, die öffentliche Infrastruktur zu verbessern (Eisenbahnkreuzungsmaßnahme, Bau der Bahntrasse und Verlagerung der B 75 an den Innenstadtrand, Umgestaltung und Rückbau der Innenstadtsstraßen). Damit diese getätigten Investitionen nicht ins Leere laufen, soll die Wirtschaftskraft an die Innenstadt gebunden werden, um der Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken.

Dem produzierenden Gewerbe im Gewerbegebiet Nord soll künftig der Vorrang eingeräumt werden.

Erfüllt ein Einzelhandelsbetrieb nicht das Merkmal der Großflächigkeit, ist er in den Baugebieten zulässig, in denen nach der Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Eine Verweisung in ein Sondergebiet oder in Kerngebiete kommt nur dann in Betracht, wenn er Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 hat. Betriebe, die nicht großflächig im Sinne der Rechtsprechung (vgl. oben) sind, können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Hierzu hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 23.05.1985 entschieden, daß in einem Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt, auch festgelegt werden kann, daß bei Einzelhandelsbetriebe bzw. ein Verkauf an Endverbraucher unzulässig ist; bei einer solchen Beschränkung bleibe die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbebetriebes gewahrt. Der Einzelhandel, also der Verkauf an Letztverbraucher, stellt nach dem Verwaltungsgerichtshof nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zugelassenen Nutzungen dar, so daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Mit dem Merkmal der Großflächigkeit unterscheidet die Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe, die wegen ihres angestrebten größeren Einzugsbereiches - wenn nicht in Sondergebiete - in Kerngebiete gehören und typischerweise auch dort zu finden sind, von den Läden und Einzelhandelsbetrieben der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung, die in die ausschließlich, überwiegend oder zumindest auch dem Wohnen dienenden Gebiete gehören und dort typischerweise auch zu finden sind. Folglich beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe gelegentlich auch "Nachbarschaftsläden" genannt, ihre Obergrenze findet. Nach den einschlägigen Kommentaren spricht vieles dafür, daß sie nicht wesentlich unter 700 m<sup>2</sup> aber auch nicht wesentlich darüber liegen.

Ein Problem stellt die Agglomeration mehrerer kleiner - im einzelnen unterhalb der Schwelle der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO liegender - oder auch einzelner großer - oberhalb der Regelvermutungsgrenze liegender, aber aufgrund der Sortimentsstruktur zulässiger - Betriebe dar, die jeder für sich genommen keine der in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen haben.

Die Auswirkungen durch die in der Regel sukzessiv erfolgende Ansiedlung von solchen Einzelhandelsbetrieben, die zudem bevorzugt auch an benachbarte Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe, für die ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen ist, gehen, können mindestens die gleichen sein, die von einem entsprechend großen Einzelmarkt oder einer eindeutig als Einkaufszentrum konzipierten Anlage ausgehen würden. Solche Entwicklungen können sich sowohl in Bebauungsplangebieten, z.B. in Gewerbegebieten ohne entsprechende detaillierte Festsetzungen, als auch im nicht überplanten Innenbereich vollziehen.

Zu bewältigen sind diese Auswirkungen jedoch nur durch eine entsprechend konsequente Bauleitplanung, die von den Instrumenten des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Gebrauch macht. Über den § 15 BauNVO kann nur eingewirkt werden, wenn sich durch die fortschreitende Ansiedlung ein Gebiet ergibt, das den Merkmalen eines Einkaufszentrums entspricht oder der Betrieb z.B. wegen des durch ihn erzeugten Verkehrsaufkommens zu einer für das Baugebiet ungewöhnlichen Belastung der Verkehrswege führt mit der Folge, daß die Nutzbarkeit der Grundstücke im Baugebiet unzumutbar beeinträchtigt wird. Um die mit der Agglomeration an sowohl landesplanerisch als auch städtebaulich nicht integrierten Standorten verbundenen Probleme zu lösen, bieten die in der Regel mit Rechtsstreitigkeiten verbundenen Wege über den § 15 BauNVO nur eine unzureichende Handhabung.

Wegen der Vereinheitlichung des Baurechtes im gesamten Gewerbegebiet soll künftig einheitlich auf die Baunutzungsverordnung von 1990 abgestellt werden.

#### **Die bestehenden Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan Nr. 9 umfaßt das Gebiet östlich der Straße Kornkamp zwischen Beimoorweg und Ewige Weide. Dieser Bebauungsplan wurde am 24.10.1963 rechtsverbindlich; es gilt hier die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962. Nach der Baunutzungsverordnung 1962 ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht eingeschränkt.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung "Stärkung der Zentrumsfunktion" ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben einzuschränken. Das Maß der Einschränkung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der damit verbundenen Abwägung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch festgelegt.

#### **Der Planinhalt**

##### **Bestehende Einzelhandelseinrichtungen Ziff. 1 Text (Teil B):**

"Bei bestehenden Flächen mit Einzelhandelsnutzungen - wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt - sind gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der bestehenden Nutzungen zulässig, soweit sie der Sicherung des Betriebes dienen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt."

##### Begründung:

In die bestehenden Nutzungen einzugreifen, würde die Entschädigungsfrage auslösen. Deshalb wurden die jetzt schon besetzten Flächen mit Einzelhandelsnutzungen festgestellt und durch Bereiche unterschiedlicher Nutzung abgegrenzt.

Abgeleitet wurde diese Festsetzung aus dem Verfassungsgrundsatz des Bestandschutzes (Eigentumsgarantie) aus Artikel 14 GG sowie das Verhältnismäßigkeitsprinzip aus Artikel 20 Abs. 3 GG.

Bei den bestehenden Einzelhandelsnutzungen sind gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der bestehenden Nutzungen zulässig, soweit sie der Sicherung des Betriebes dienen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Diese Festsetzung dient vor allem dazu, den Artikel 14 Grundgesetz zu wahren. Rechtmäßig errichtete Gebäude genießen einen sich aus Artikel 14 Grundgesetz ergebenden Bestandsschutz. Danach kann ein Gebäude in der bisherigen Weise weitergenutzt werden, auch wenn es mit einer veränderten - Baurechtslage - nicht mehr übereinstimmt. Zulässig sind Reparaturarbeiten und gewisse Anpassungen an veränderte Lebensumstände und Entwicklungen, sofern dies für die funktionsgerechte Nutzung erforderlich ist. Der Bestandsschutz läßt daher grundsätzlich auch Anpassungsinvestitionen zu, die nicht zu einer erheblichen Veränderung oder Vergrößerung der baulichen Anlage führen.

Unter dem Gesichtspunkt des sogenannten überwirkenden Bestandschutzes können darüber hinaus neue bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn sonst andere ihrerseits bestandsgeschützte Anlagen nicht mehr funktionsgerecht verwendet werden können. Zwischen dem vorhandenen Bestand und dem neuen Vorhaben muß demnach ein untrennbarer Zusammenhang bestehen. Der überwirkende Bestandsschutz gestattet nur untergeordnete Vorhaben, nicht jedoch wesentliche Veränderungen des Bestandes.

Es soll verhindert werden, daß durch einen Wechsel des Verkaufssortiments der Zielsetzung des Bebauungsplanes (Stärkung der Zentrumsfunktion der Innenstadt) entgegengewirkt wird.

### **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmesweise ist der Einzelhandel mit

- a) Autoteilen und Kraftfahrzeugen,
- b) Möbeln,
- c) Gartenbedarf
- d) Baubedarf
- e) Getränkehandel
- f) Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren

an Letztverbraucher zulässig.

Begründung:

Bei einem generellen Anschluß ist zu beachten, daß eine Einzelhandelsnutzung eine Unterart einer allgemeinen Gewerbenutzung ist. Insofern ist § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung für den Ausschluß anzuwenden.

Die Festsetzungen nach Abs. 9 sind nur zulässig, wenn sie durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sind.

Um zentrumsorientierten, branchenspezifischen Einzelhandel auszuschließen, ist außerdem unter dem Gesichtspunkt der Abwägung auf die ortsspezifischen Verhältnisse abzustellen.

Es ist das Ziel der Stadt Ahrensburg, daß eine gestufte Versorgung - von der innerörtlich kleinteiligen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zur verbrauchernahen Versorgung in wohnungsnahen Stadtteilzentren bis hin zu einem funktionierenden Zentrum (City-Bereich) in städtebaulich vertretbarer Weise erhalten bleibt.

Die in der Ausnahme aufgezählten Sortimente sind deshalb für ausnahmsweise zulässig erachtet worden, weil es sich hierbei weder um innen- noch um stadtteilzentrenrelevante Sortimente handelt und durch sie auch die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht gefährdet wird.

Zudem handelt es sich dabei um ein großvolumiges Warensortiment (Möbel, Baumarkt- und Gartenartikel) bzw. auf Artikel, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt).

Es wird befürchtet, daß es durch den Kaufkraftabfluß im relativ großen Innenstadtbereich zu Leerständen von Geschäften und/oder zu einem Absinken des Niveaus und der Vielfalt des Angebotes kommt bzw. vorgesehene Ansiedlungen zur Entwicklung der Innenstadt erst gar nicht ermöglicht werden. Funktions- und Attraktivitätsverlust sind die Folge. Besonders deutlich werden diese negativen Auswirkungen, wenn eine mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme, wie in Ahrensburg geschehen, ihren Zweck, z.B. die Attraktivitätssteigerung eines zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsbereichs, mit dem Ziel der Steigerung der Nutzungsintensität nicht mehr erreicht.

**Baunutzungsverordnung 1990**

"Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die BauNVO von 1990 anzuwenden."

Begründung:

Die Unterschiedlichkeit der jeweils geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung führt teilweise zu paradoxen Einzelfallentscheidungen, wenn ein Betrieb sich über die Geltungsbereichsgrenzen eines Bebauungsplanes hinaus erstreckt. Solche Fälle kommen bei Betriebserweiterungen durch Grundstückszukauf mit anschließender Umnutzung immer häufiger vor. Aus praktischen Gründen einer vereinheitlichten Bauantragsprüfung wird das jeweils geltende Recht der Baunutzungsverordnung von 1990 angepaßt.

#### 4. Gestaltung und ruhender Verkehr

Die Gestaltung und Bauweise bleiben gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 60 unverändert. Im Interesse des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird angestrebt, den ruhenden Verkehr, wenn möglich, auf den überbaubaren Flächen unterzubringen.

Falls Flachdächer nicht für Stellplätze genutzt werden, wird im Interesse einer Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Die Stellplätze für das Mischgebiet werden auf den Grundstücken der Gebäude nachgewiesen.

Die öffentlichen Parkplätze sind auf der Straße "An der Strusbek" im B-Plan Nr. 60, Teilgebiet 60 a sowie im Teilgebiet Nr. 60 b festgesetzt.

#### 5. Hochspannungsleitungen

Die vorhandenen Hochspannungsleitungen der PreussenElektra und der SCHLESWAG sind im Plan nachrichtlich übernommen. Problematisch ist hier die niedrig liegende Hochspannungsleitung der SCHLESWAG mit 30 kV.

Es ist nunmehr vorgesehen, die Erschließungsstraße unterhalb der niedrig hängenden Hochspannungsleitung zu führen, um die Nutzung der überbaubaren Flächen möglichst wenig einzuschränken. Eine Verkabelung wird angestrebt. Hierfür wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

#### 6. Ver- und Entsorgung

6.1 In Abänderung der früheren Planung wird im Teilgebiet Nr. 60 c das Regenwasserrückhaltebecken ersatzlos aufgehoben, zugunsten eines durch den naturnahen Ausbau der Strusbek neu geschaffenen Retentionsraum vor allem nördlich der Ewigen Weide und auf Delingsdorfer Gebiet. Das Klärbecken wird in seiner Lage etwas verändert, um vorhandene Knicks besser schützen zu können.

Um das Niederschlagswasser länger im Gebiet zu halten, soll das Regenwasser der nicht befahrbaren Flächen sowie der Dachflächen auf den Grundstücken unter den Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes in geeigneter Weise zurückzuhalten oder als Brauchwasser zu nutzen.

Im Interesse der Einsparung von Wasser und der Einsparung von Klärwerkskapazitäten soll das aus gewerblicher Nutzung (Prozeßtechnik) anfallende Abwasser auf dem jeweiligen Betriebsgelände wieder aufbereitet und dem Prozeß wieder zugeführt werden. Einzelheiten sollen privatrechtlich im Rahmen der Grundstückskaufverträge festgelegt werden.

#### 6.2 Die Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke sichergestellt. Entsprechende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz im Plangebiet sind zur Versorgung der neu zu erschließenden Gebiete möglich und entsprechend vorzusehen.

Die geplante offene Löschwasserstelle südlich der Bebauung ist gemäß DIN 14210 "Löschwasserteiche" herzustellen. Sie sollte mit einem frostfreien Entnahmeschacht mit Standrohr einschließlich A-Kupplung ausgestattet werden.

### 6.3 Lage des Plangebietes im schutzbedürftigen Bereich einer Trinkwasseranlage

Der Plangeltungsbereich liegt im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Großhansdorf.

Die Errichtung baulicher Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden, bedürfen der Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde.

### 6.4 Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung mittels Satzung geregelt.

## 7. Ökologische Bestandserhebungen und Ausgleichsmaßnahmen

### 7.1 Der Zeitraum von sieben Jahren seit der Aufstellung einer ökologischen Bestandserhebung mit Bewertung des Naturpotentials hat eine erneute Kartierung von Teilflächen in den Jahren 1986 - 1988 sowie 1991 erforderlich gemacht. Die Ergebnisse wurden mit der Bestandserhebung von 1985 verglichen. Veränderungen und Entwicklungen wurden auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes berücksichtigt.

Der Eingriff in den Teilgebieten Nr. 60b und Nr. 60c ändert sich gegenüber dem ursprünglich zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vorliegenden B-Plan Nr. 60 durch

- eine veränderte Erschließung und Gliederung der Teilgebiete
- eine Verlegung der für Regenwasserklärung vorgesehenen Flächen sowie der Aufhebung des Regenrückhaltebeckens zugunsten des naturnahen Ausbaus der Strusbek.

Nach den heutigen Maßstäben zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung können die geplanten Eingriffe vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 60 ausgeglichen werden.

Die derzeit teilweise verrohrte Strusbek soll entrohrt und in ein neues Bett am Ostrand des Gewerbegebietes ("östlicher Graben") umgelegt werden. Durch die naturnahe Gestaltung wird eine Verbesserung der ökologischen Qualität gegenüber der heutigen Situation geschaffen und der Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes minimiert.

### 7.2 Das vorhandene Birkenwäldchen am Rande des Geltungsbereiches ist in bezug auf den Wasserhaushalt (Erhalt des Oberflächenwassers) besser zu schützen.

Für das Gebiet W ist daher die Bauweise von Kellern unter der NN-Höhe von 40,40 m so zu wählen, daß Grundwasserabsenkungen und Schäden der Vegetation vermieden werden.

Das Drainagewasser ist auf den Grundstücken unter den Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes zurückzuhalten, um die Wasserhaltung des angrenzenden Biotopes nicht zu gefährden.

### 7.3 Im gesamten Geltungsbereich wird empfohlen, die Flachdächer zu begrünen, da sie nicht nur ökologisch, sondern auch bauphysikalisch vorteilhaft sind.

Aufgrund der Temperaturdifferenz kann durch die Anordnung eines Substrats bzw. Boden ein Temperatenausgleich auf natürliche Weise geschaffen werden, der durch die herkömmlichen Flachdachkonstruktionen nur schwer zu erreichen ist.

Die Rißbildung von den Flachdachabklebungen wird durch den begünstigten Temperaturverlauf vermieden.

#### 8. Schallschutz

Für das geplante Mischgebiet am Beimoorweg wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das der Begründung als Anlage beigelegt ist. Erforderlich sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehr auf dem Beimoorweg. In dem Gutachten sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Mischgebiet vorgeschlagen. Diese Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Der alternativ mögliche Schallschutzwall entlang des Beimoorweges wird aus städtebaulichen Gründen und im Interesse der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Dachgeschoßnutzung über zwei Vollgeschossen ausreichend zu schützen, wäre ein Wall von ca. 5 m Höhe erforderlich.

#### 9. Kosten

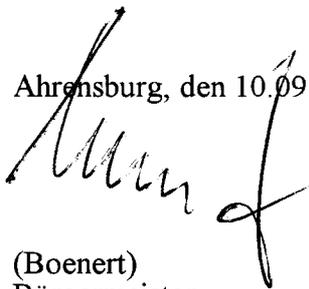
Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgende Kosten:

|     |  |     |                               |
|-----|--|-----|-------------------------------|
| 1.  | Straßenbau einschließlich Regenkanal<br>und Grunderwerb  | ca. | 3.000.000,00 DM               |
|     | 2. Gewässerausbau einschließlich Grunderwerb   |     | 800.000,00 DM                 |
| 3.  | Regenwasserklärbecken  | ca. | 500.000,00 DM                 |
| 4.  | Wasserversorgung   | ca. | 250.000,00 DM                 |
| 5.  | Schmutzwasserkanal   | ca. | 500.000,00 DM                 |
| 6.  | Pumpstation mit Einrichtungen  | ca. | 60.000,00 DM                  |
| 7.  | Druckrohrleitung   | ca. | 30.000,00 DM                  |
| 8.  | Hausanschlüsse   | ca. | 150.000,00 DM                 |
| 9.  | Ökologische Ausgleichsflächen,<br>Begrünung, Einzäunung, Grunderwerb   |     |                               |
|     | 30.000 m <sup>2</sup>  | ca. | 1.000.000,00 DM               |
| 10. | Ausbau Gräben in landschaftsgerechter Bauweise<br>500 m einschließlich Begrünung der Ufer<br>und Grunderwerb | ca. | 600.000,00 DM                 |
| 11. | Straßenbegleitgrün, Einzelbäume mit<br>flächiger Unterpflanzung 200 Bäume                                    | ca. | 100.000,00 DM                 |
|     | <b>Kosten zusammen</b>   | ca. | <b><u>6.990.000,00 DM</u></b> |

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

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

Ahrensburg, den 10.09.1996



(Boenert)  
Bürgermeister



Diese Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 23.09.96 gebilligt.