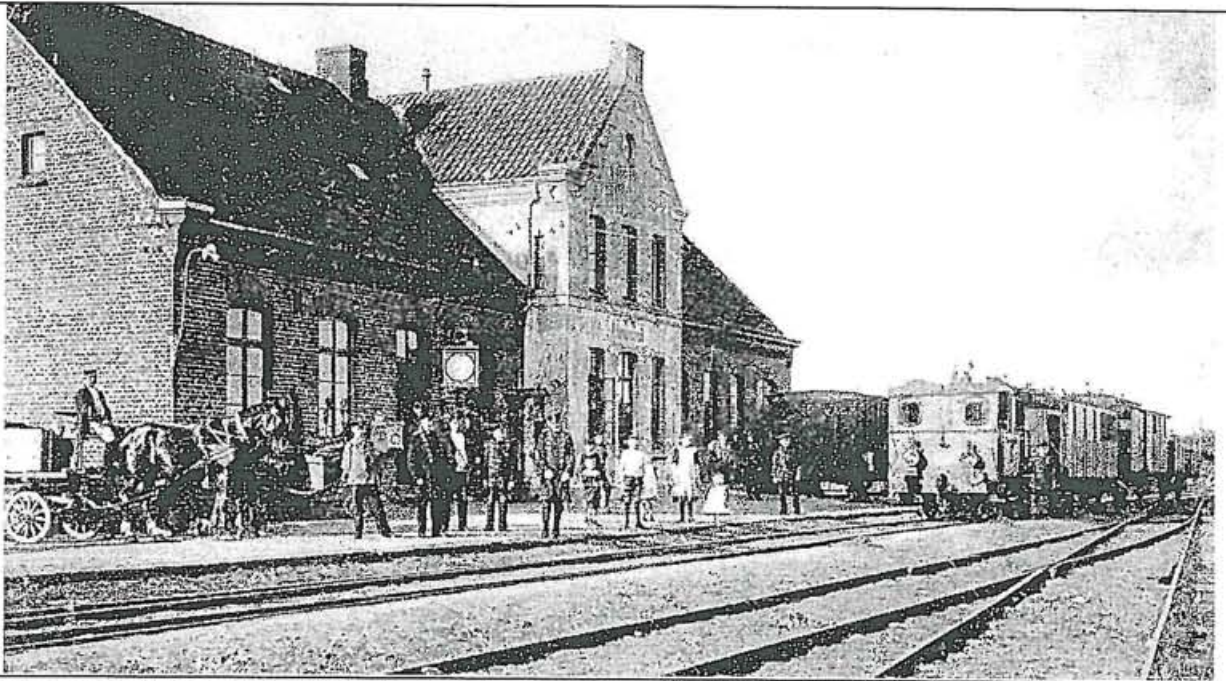


Gemeinde Ahrensböök

## BEGRÜNDUNG

### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alter Bahnhof“



*für das Gebiet: östlich der Lübecker Straße, nördlich von den Globus-Werken und der Straße Bökenberg sowie südlich der Bahnhofstraße.*

**Inhaltsübersicht:**

<b>1 GRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
1.1 Lage und Geltungsbereich.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Plangrundlage.....	3
1.4 Grund zur Aufstellung und Planungsziel.....	3
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
<b>2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN</b> .....	<b>6</b>
2.1 Bestandssituation.....	6
2.2 Bebauung.....	7
2.2.1 Sondergebiet Verbrauchermarkt.....	7
2.2.2 Mischgebiet.....	8
2.2.3 Gewerbegebiet.....	8
2.2.4 Gestalterische Festsetzungen.....	8
2.3 Verkehr.....	9
2.3.1 Fließender Verkehr.....	9
2.3.2 Ruhender Verkehr.....	9
2.4 Grünordnung.....	9
2.4.1 Eingriffsregelung.....	9
2.4.2 Grünordnungskonzept.....	10
<b>3 VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
3.1 Wasserversorgung.....	10
3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale.....	11
3.3 Versorgung mit elektrischer Energie.....	11
3.4 Fernmeldeeinrichtungen.....	11
3.5 Beseitigung des Schmutzwassers.....	11
3.6 Behandlung des Oberflächenwassers.....	11
3.7 Feuerschutzeinrichtungen.....	12
3.8 Abfall- und Wertstoffsammlung.....	12
<b>4 IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>12</b>
<b>5 ALTLASTEN</b> .....	<b>13</b>
<b>6 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</b> .....	<b>14</b>

**Anlagen:**

- Anlage 1: Sortimentsaufgliederung für SKY-Verbrauchermärkte - Normalgröße
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ahrensböök
- Anlage 3: Schalltechnische Ergänzungen - 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.9 „Alter Bahnhof“, Ahrensböök
- Anlage 4: Orientierte Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes Ahrensböök

# 1 GRUNDLAGEN

## 1.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet umfaßt das ehemalige zentral im Ortskern Ahrensböök gelegene Bahnhofsgelände und bezieht das unmittelbare Umfeld mit ein.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch die Lübecker Straße,
- im Süden durch die Globus-Werke und die Straße Bökenberg sowie
- im Norden durch die Bahnhofstraße.

Der genaue Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 gelten:

- a) die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2141ff.), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137, Teil 1 S. 214 ff.),
- b) Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 und
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## 1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Vermessung im Maßstab 1 : 1000 des Katasteramtes Eutin vom 08. November 1999.

## 1.4 Grund zur Aufstellung und Planungsziel

Die Gemeinde Ahrensböök hat am 24.09.1998 für das Gebiet der ehemaligen Bahnanlage die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Damit nimmt die Gemeinde die von der coop Schleswig-Holstein eG geplante Erweiterung des bestehenden SKY-Marktes zum Anlaß, eine Umfeldverbesserung des ehemaligen Bahnhofsbereichs mit folgenden Planungszielen anzustreben:

- Städtebauliche Neuordnung der bisher als Bahnanlage festgesetzten Flächen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Bahnhofsgebäudes,
- Stärkung und Entwicklung einer zentralen Einkaufszone im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen durch die Ausweisung einer Mischgebietszone zu beiden Seiten des geplanten Sondergebiets „Verbrauchermarkt“ und damit
- Verbindung der im südlich angrenzenden Gewerbegebiet gelegenen Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl mit dem Ortskern.

Die geplante Erweiterung des bestehenden SKY-Marktes mit einer Verkaufsfläche von mind. 1200 m<sup>2</sup> ergänzt durch 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen „Shop-in-Shop-Bereich“ erfordern zum einen eine Umwidmung der bisherigen Nutzung in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel nach §11 BauGB und zum andern eine neue Baukörperkonzeption unter Einbeziehung des originalgetreu renovierten Bahnhofsgebäudes sowie der dazugehörigen Stellplatzflächen. Dabei sind die Auswirkungen dieser Planungen auf die unmittelbar angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen. Deshalb wurde bei der Gebietsabgrenzung darauf geachtet, daß die unmittelbar angrenzenden Nutzungen in die Planung mit einbezogen und damit auch entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen festgesetzt werden.

Die Gemeinde Ahrensböök hat zu diesem Vorhaben bereits eine landesplanerische Stellungnahme<sup>1</sup> bei der Landesplanungsbehörde eingeholt, die dem Vorhaben aus folgenden Gründen zustimmt:

Die Gemeinde Ahrensböök nimmt im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Aufgaben eines ländlichen Zentralortes wahr, der gemäß Ziffer 7.5 Abs. 2 Landesraumordnungsplan 1998<sup>2</sup> als Standort für die Errichtung von Einkaufseinrichtungen bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche landesplanerisch geeignet ist. Da sich die Erweiterung des SKY-Marktes auf insgesamt 1600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im baulichen Zusammenhang befindet und zu einer städtebaulichen Aufwertung der Gemeinde Ahrensböök führt, stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Als Entscheidungsgrundlage lag der Landesplanungsbehörde zudem das von der Gemeinde Ahrensböök in Auftrag gegebene Standortgutachten vom Oktober 1998<sup>3</sup> vor, das auf Auswirkungen der inner- und überörtlichen Einzelhandelsstruktur eingeht. Demnach wird die Erweiterung des SKY-Marktes eine Lücke im gegenwärtigen Angebotsspektrum schließen und die bisherige Auswärtsorientierung der Einwohner bei Artikeln des Grundbedarfs reduzieren. Dabei wird es rechnerisch weder zu einer Verdrängung bestehender örtlicher Anbieter noch zu einer Ausweitung des bestehenden Einzugsgebietes und damit zu Eingriffen in benachbarten Versorgungsräumen kommen. Die Erweiterung des SKY-Marktes schafft nicht zuletzt ein innerörtliches Gegengewicht zu dem bisherigen Einkaufsschwerpunkt um die beiden vor kurzem angesiedelten Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl im weiter südlich gelegenen Gewerbegebiet (vgl. *gesa*, 1998, S. 29ff).

Die Gemeinde Ahrensböök befürwortet das Vorhaben insbesondere unter dem Aspekt einer städtebaulichen Aufwertung des zentral gelegenen Bahnhofsbereiches und sieht in der Erweiterung einen frequenzbringenden Magnetbetrieb, der positiven Synergieeffekte für den vorhandenen Fachhandel im Ortszentrum mit sich bringen soll.

---

<sup>1</sup> Schreiben der Ministerpräsidentin vom 23. November 1999.

<sup>2</sup> Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROP), Gl. Nr. 2301.3, Bekanntmachung der Ministerpräsidentin - Landesplanungsbehörde - vom 4. Juni 1998.

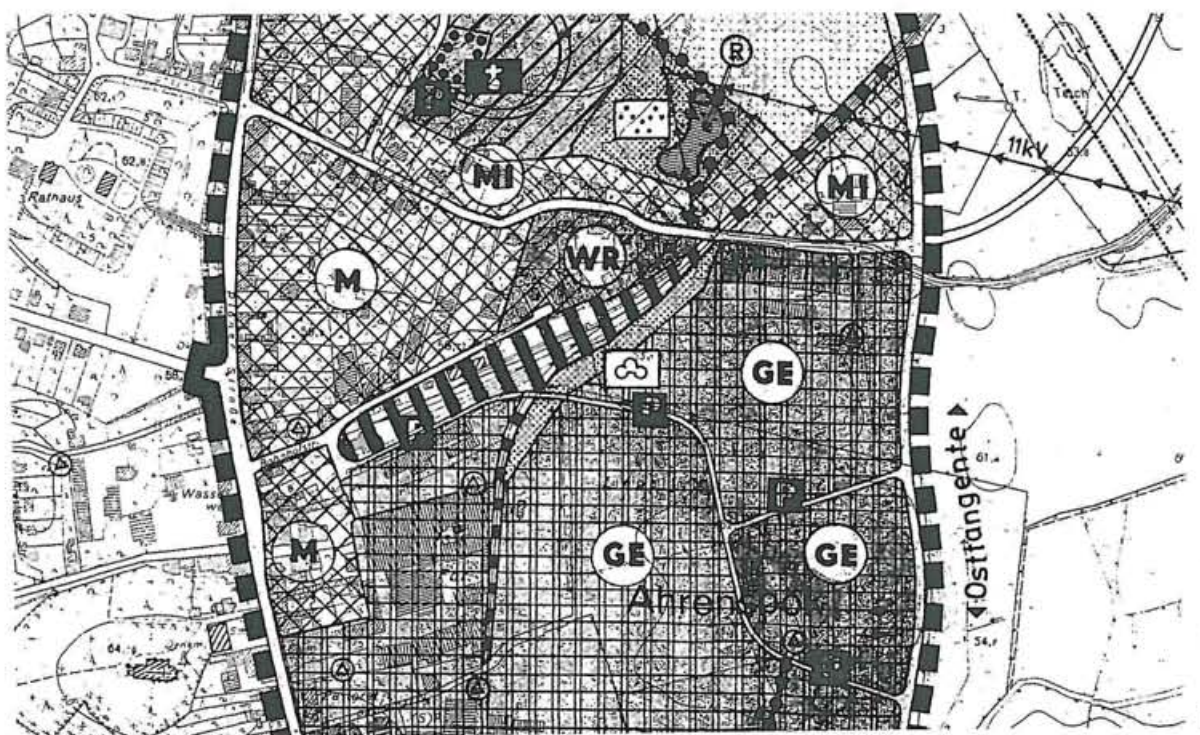
<sup>3</sup> gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH: Standortgutachten Nr. 94/98 - Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des SKY-Marktes in 23623 Ahrensböök; Hamburg, Oktober 1998.

## 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 gelten derzeit die Darstellungen der 2. Änderung des FNP, die mit Erlaß des Innenministers am 24. November 1980 (Aktenzeichen IV 810d - 512.111-55.1 - 2. Änd.) genehmigt wurde.

In der 2. Änderung des FNP werden die alten Bahnanlagen noch als nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 6 BauGB dargestellt. Sie umfassen das Bahnhofsgebäude mit den südöstlich angrenzenden Flächen der nicht mehr vorhandenen Gleisanlagen und dem südwestlich gelegenen Bereich der ehemaligen Ladezone. Unmittelbar nördlich des Bahnhofsgebäudes ist eine gemischte Baufläche vorgesehen. Die Flächen südlich der Bahnanlagen werden als Gewerbeflächen dargestellt, welche teilweise durch einen Immissionsschutzstreifen zum Reinen Wohngebiet hin abgetrennt werden (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensböök



Für einen Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind die Darstellungen der 2. Änderung des FNP bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 weiter konkretisiert worden. Der Bebauungsplan Nr. 9 wurde am 11.04.1979 durch den Landrat des Kreises Ostholstein mit dem Aktenzeichen 611.3-001/B9-Hil/Bre genehmigt und bezieht sich auf die ehemaligen Bahnanlagen sowie die südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen mit dem dazwischen liegenden Immissionsschutzstreifen. Im Bereich der nachrichtlich übernommenen Bahnanlagen werden zwei Baufelder ausgewiesen. In dem einen liegt das Bahnhofsgebäude und in dem anderen der heute nicht mehr vorhandene Loksuppen, in dem auch eine Dienstwohnung im Obergeschoß untergebracht war. In unmittelbarer Nähe zu diesem Gebäude ist eine Ladestraße ausgewiesen, die parallel zur Straße Bökenberg verläuft.

Die Gemeinde Ahrensböök hat bereits am 30.08.1988 eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zur Aufstellung beschlossen. Dieses Verfahren wurde nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschuß sowie einer TöB-Beteiligung aufgrund der bereits damals überholten Planungsabsichten nicht mehr weiter verfolgt. Das Verfahren wird vor dem Satzungsbeschuß zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alter Bahnhof“ eingestellt.

Abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde nun -wie oben beschrieben- die ausgewiesenen Bahnflächen größtenteils in ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ zu entwickeln. Hierzu ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich. Da das Entwicklungsgebot durch die verbindlichen Darstellungen der 2. Änderung des FNP nicht gewahrt werden kann, hat die Gemeindevertretung zugleich die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensböök beschlossen. Das Bebauungsplan- und das FNP-Änderungsverfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

## **2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**

### **2.1 Bestandssituation**

In dem sanierten Bahnhofsgebäude sind in der einen Hälfte Wohnungen und Dienstleistungen untergebracht und in der anderen Hälfte ein Gewerbebetrieb für den Bereich Heizung/ Sanitär, der auch die Freiflächen im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen nutzt und dort 1992 eine Lagerhalle errichtet hat. Da diese Flächen nicht mehr ausreichen, will der Heizungs- und Sanitärbetrieb diesen Standort jedoch aufgeben, der Abbau der Lagerhalle ist bereits im vergangenen Jahr genehmigt worden. Die versiegelte Fläche südlich des Bahnhofsgebäudes wird derzeit als Parkplatz und zur Abstellung von Entsorgungscontainern (wie z.B. Glascontainer etc.) genutzt. Daneben hat sich westlich des Bahnhofsgebäudes auch im Bereich des ehemaligen Bahnhofsareal ein SKY-Markt in einem langgestreckten Flachdachgebäude angesiedelt. Die dazugehörigen Stellplatzflächen liegen unmittelbar an der Gabelung von der Bahnhofstraße und der Straße Bökenberg, westlich des SKY-Marktes.

Südlich der Straße Bökenberg haben sich kleinere Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe (z.B. Gartenbau- und Elektrobetrieb, Kleidergeschäft etc.) angesiedelt. Sie sind überwiegend in eingeschossigen barackenartigen Gebäuden mit flachen Satteldächern untergebracht.

Die Bahnhofstraße endet in einem Wendehammer unmittelbar nördlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude an diesem Platz dienen in erster Linie dem Wohnen. Die Bebauung wird durch einen Fußweg geteilt, der die Bahnhofstraße mit der höher gelegenen Straße Mösberg verbindet. Von hier bietet sich eine Ausblick auf einige das Ortsbild prägende Gebäude, die charakteristisch für die Gemeinde Ahrensböök sind: die Kirche aus dem 14. Jhrd., die Globuswerke sowie das sanierte Bahnhofsgebäude.

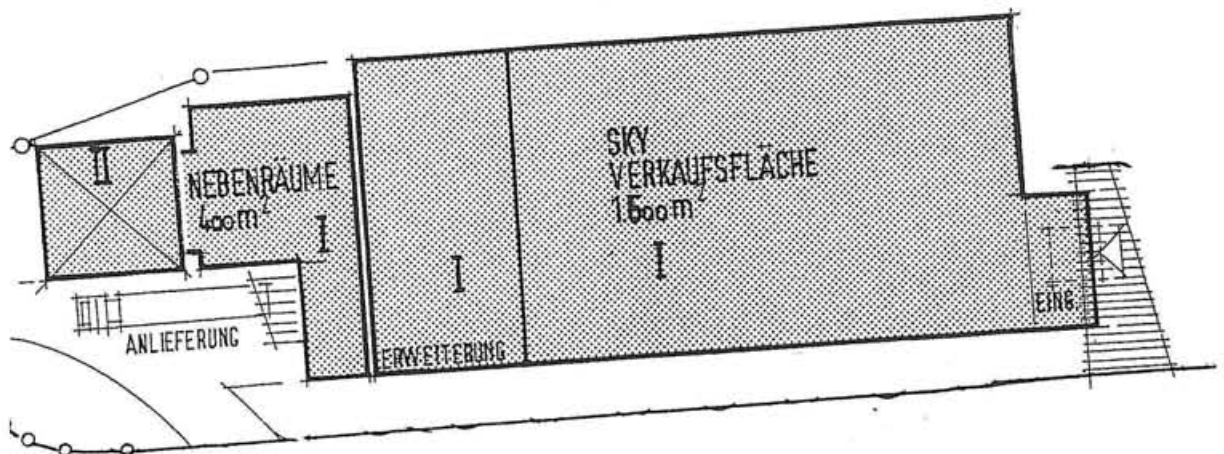
## 2.2 Bebauung

### 2.2.1 Sondergebiet Verbrauchermarkt

An zentraler Lage im Kernbereich der Gemeinde Ahrensböök soll der ansässige SKY-Verbrauchermarkt erweitert werden. Nach der vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche des SKY-Marktes von bisher 950 m<sup>2</sup> auf nunmehr 1600 m<sup>2</sup> handelt es sich bei dem SKY-Verbrauchermarkt nun um eine großflächige Einzelhandels-einrichtung, die nur in einem Sondergebiet gem. § 11 BauGB zulässig ist.

Die Ausweisung des Baufeldes orientiert sich an dem vorhandenen Gebäude und läßt eine Erweiterung in Richtung Westen zu. Die vorliegenden Planungen sehen einen Baukörper mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 2200 m<sup>2</sup> vor, der sich städtebaulich in zwei Bereiche gliedern läßt (siehe Abbildung 2):

Abbildung 2: Vorentwurf zur Planung der Erweiterung des Sky-Marktes vom beauftragten Architekten Steuber (Stand März 2000)



Bereich 1: In dem erweiterten eingeschossigen Flachdachgebäude ist der Verkaufsbereich mit insgesamt 1600 m<sup>2</sup> Vkfl. untergebracht, dem der Lager- und Technikbereich mit einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> in dem schmaleren Verbindungstrakt zugeordnet wird. In dem Verbrauchermarkt liegt der Angebotsschwerpunkt bei der periodischen Bedarfsdeckung mit Gütern aus dem Food und Non-Foodsortiment (siehe Anlage 1). Die ausgewiesene Verkaufsfläche wird dem Anspruch einer zeitgemäßen Präsentation der Warensortimente gerecht und schließt einen Shop-In-Shop-Bereich von max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im neuen Eingangsbereich mit ein. Zu dem Shop-in-Shop Bereich gehört auch ein begehbare Getränkemarkt, dem ein Leergutlager unmittelbar am Wendehammer des Bahnhofsvorplatzes zugeordnet ist. Der Haupteingang für die Kunden wird auf die östliche Seite zum Bahnhofsgebäude hin verlagert.

Bereich 2: Die Verwaltungs- und Personalräume sind in dem zweigeschossigen Turm am Beginn des gesamten Komplexes untergebracht.

Da die einzelnen Bereiche baulich nicht voneinander getrennt werden können, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden, die eine Gebäudelänge über 50 m erlaubt.

Die Fläche südlich des Bahnhofsgebäudes steht dem Verbrauchermarkt nicht nur als Stellplatzfläche zur Verfügung, sondern soll in den Sommermonaten auch als „Marktplatz“ für Stände dienen.

### 2.2.2 Mischgebiet

Aufgrund der vorhandenen Nutzung, Erschließung, Immissionen und topographischen Verhältnisse wird im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine Binnengliederung vorgenommen, in der unterschiedliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen worden sind.

#### 1. Mischgebietszone (MI 1,2 und 5) in der ebenen Fläche südlich des Bahnhofes

Die bereits vorhandene Mischnutzung entlang der Bahnhofstraße sowie der Straße Bökenbarg soll zu einer attraktiven zentrentypischen Einkaufszone weiterentwickelt werden, in der sich Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetriebe und kleine Gewerbebetriebe ansiedeln können. Im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofumfeldes ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung „Tankstelle“ nicht zulässig. Die geringeren Grundstückstiefen führen zu einer GRZ von 0,6 und einer zweigeschossigen Bauweise, die sich an die vorhandene Mischnutzung nördlich der Bahnhofstraße anpaßt. Aufgrund der Nähe zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet und zum neu geplanten Sondergebiet ist aufgrund der zu erwartenden erhöhten Lärmimmissionen eine allgemeine Wohnnutzung im MI 5 ausgeschlossen. Es sind lediglich Betriebsleiterwohnungen zulässig. Eine Firstrichtung wird nur für das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude festgesetzt, dessen Grundriß auch über die festgesetzte Baulinie gesichert wird.

#### 2. Mischgebietszone (MI 3 und 4) am Wendehammer nördlich des Bahnhofes

Entsprechend der nordöstlich angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhausbauweise sowie der größeren Distanz zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet ist an dieser Stelle ein Mischgebiet mit erhöhtem Wohnanteil geplant. Deshalb sind in dem Mischgebiet MI 4 gemäß §1 Abs.5 BauNVO die Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO“ nicht zulässig. Aufgrund des zum Norden hin ansteigenden Geländes wird eine GRZ von 0,4 im MI 4 zugelassen.

### 2.2.3 Gewerbegebiet

Die Festsetzungen zum Gewerbegebiet dienen der Erweiterung eines Gewerbebetriebes, der sich in dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet angesiedelt hat. Da die Festsetzungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 auf inzwischen veralteten Rechtsgrundlagen beruhen, werden in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nun die aktuellen gesetzlichen Vorschriften herangezogen (BauNVO 1993 und BauGB 1997).

### 2.2.4 Gestalterische Festsetzungen

Im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes will die Gemeinde Ahrensböök mit dem zweigeschossigen Turm in der Verlängerung der Bahnhofstraße einen städtebaulichen Akzent setzen. Damit soll der Blick von der von der Einkaufsstraße entlang der Hauptdurchgangsstraße zur neu entstehenden zentralen Einkaufszone am ehemaligen Bahnhof gelenkt werden.

Mit der Fortführung der zweigeschossigen Bauweise entlang der Bahnhofstraße und der Straße „Am Bökenbarg“ wird auf der einen Seite der ehemalige Bahnhofsvorplatz städtebaulich gefaßt. Auf der anderen Seite kann so eine attraktive Straßen-



raumgestaltung entlang der Straße Bökenberg erfolgen, die eine Sicht auf die massive Bebauung der unmittelbar südlich angrenzenden Globus-Werke verhindert. Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist eine Dachdeckung mit roten, rotbraunen oder grauen Pfannen vorgesehen.

## 2.3 Verkehr

### 2.3.1 Fließender Verkehr

Die äußere Erschließung der Baugebiete kann über das bestehende Straßennetz an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abgewickelt werden. Das Sondergebiet, die Mischgebiete MI 1,2,3 und 6 sowie das Gewerbegebiet sind über die Bahnhofstraße und die Straße Bökenberg sowohl an die Hauptdurchgangsstraße der Gemeinde Ahrensböök - der Lübecker Straße - als auch an die Osttangente - dem „Noerre-Alslev-Ring“ - angeschlossen. Das Mischgebiet MI 4 wird über eine Stichstraße von der Bahnhofstraße erschlossen.

Die innere Erschließung des Sondergebietes erfolgt über insgesamt drei voneinander getrennte Zu- und Abfahrten. Während die Anlieferung der Frischwaren im Westen einen Ein- und Ausfahrtsbereich an der Straße Bökenberg erhält, wird der Getränkemarkt über die Bahnhofstraße vom Wendehammer aus beliefert. Für den Kundenparkplatz ist eine zentrale Zu- und Abfahrt für die Flächen östlich des Bahnhofsgebäudes und für sehr schmale Fläche südlich des Bahnhofes eine getrennte Ausfahrt vorgesehen.

### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Nach dem Stellplatzerlaß<sup>4</sup> ist für den Verbrauchermarkt als großflächige Einzelhandelseinrichtung ein Stellplatz pro 10-20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der zentralen Lage in der Ortsmitte der Gemeinde Ahrensböök wird damit gerechnet, daß einige Kunden zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad einkaufen gehen oder bereits auf den in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Stellplätze beim Aldi und im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 geparkt haben.

Aus diesen Gründen sollten die zur Verfügung stehenden ca. 115 Stellplätze ausreichen, auch wenn damit die laut Stellplatzerlaß geforderte minimale Stellplatzanzahl von 160 nicht gewährleistet werden kann. Es liegt inzwischen eine Baugenehmigung des Kreises Ostholstein vom 23.08.2000 für die Stellplatzanlage mit 116 Stellplätzen vor und damit die geplante Stellplatzanzahl bestätigt.

## 2.4 Grünordnung

### 2.4.1 Eingriffsregelung

Da das Bebauungsplangebiet im Innenbereich der Gemeinde Ahrensböök liegt und Bauvorhaben auch nach § 34 zulässig sind, sind gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft allein nach den Vorschriften zu beurteilen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden keine Eingriffe vorgenommen. Die Ausweisung der Bauflächen orientiert sich

---

<sup>4</sup> Verwaltungsvorschriften zu den §§ 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder - (Stellplatzerlaß - StErl) gemäß Erlaß des Innenministers vom 16. August 1995 - IV 830a - 515.131 - 2.3; Gl. Nr. 2130.18

am Bestand. Gegenüber den bisher rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen wird der Grünanteil insbesondere im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen sogar erhöht.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 müssen demnach keine Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

#### 2.4.2 Grünordnungskonzept

Durch die Planung sind keine bestehenden Grünflächen berührt. Es werden darüber hinaus sogar weitere Grünflächen vorgesehen, auf denen grünordnerische Maßnahmen getroffen werden. Die Grünraumgestaltung übernimmt in diesem Plangebiet eine wichtige Rolle bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes, ihr liegen folgende Zielsetzungen zugrunde:

- Heraushebung der ehemaligen Bahnlinie, die vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude endete,
- Eingrünung der geplanten großflächigen Stellplatzanlage,
- Weiterführung der in den angrenzenden Bebauungsplangebietten angefangenen Straßenalleen.

Die Art der vorgesehenen Baumanpflanzungen richtet sich nach den in den angrenzenden Bebauungsgebieten vorgenommenen Baumanpflanzungen, so daß ein einheitliches Straßen- und Landschaftsbild gewährleistet werden kann.

#### 2.4.3 Ehemalige Bahntrassen

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass nach §1 (2) des Denkmalschutzgesetzes (in der Fassung vom 21.11.96, GVOBl. S.-H., S. 677 ff) von Menschen gestaltete Landschaftsteile, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegt, zu erfassen und mitzubearbeiten sind. Hierzu gehört sicherlich die vom Bahnhof in Richtung Flachsgröste führende ehemalige Bahntrasse, die in weiten Bereichen im Gelände noch sehr gut ablesbar ist. Bezüglich der Gestaltung dieser Flächen wird angeregt, im Rahmen der Ausführungsplanungen die Lage der Bahntrasse durch die Anlage einer Wegeverbindung als Doppelstreifen/ Gleisanlage parallel zur Baumreihe auszubilden.

## 3 VER- UND ENTSORGUNG

### 3.1 Wasser- und Gasversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ahrensböök wird über zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Ostholstein versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes ist an die bestehenden Anlagen angeschlossen und wird über den ZVO auch mit Gas versorgt.

Innerhalb des ausgewiesenen Bebauungsgebietes sind Versorgungsleitungen (Gas, Wasser) des ZVO mitgeführt, die es zu schützen gilt:

Die Leitungstrassen sind von Bebauungen und Anpflanzungen freizuhalten.

- Evtl. erforderliche Änderungen von Leitungen werden kostenpflichtig vorgenommen.

- Der jeweilige Grundstückseigentümer ist zu verpflichten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVO in Verbindung zu setzen und sich über die Lage von dortigen ZVO-Leitungen zu erkundigen.
- Detailplanungen zur Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden, die Anpflanzungen sowie die Straßengestaltung mit Grünanlage sind frühzeitig mit uns abzustimmen, ggf. sind entsprechende Verträge zur Anpassung dortiger Versorgungseinrichtungen an die benannten Vorhaben mit uns abzuschließen.
- Löschwassernachweise werden auf Antrag von uns bearbeitet. Erforderliche Hydrantentests vor Ort sind kostenpflichtig und werden nur nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsabteilung vorgenommen.

### **3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale**

Es wird empfohlen, alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung, bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu berücksichtigen. Bei der Planung und Gestaltung der Gebäude kann und sollte die Nutzung von Solartechnik vorgesehen werden.

### **3.3 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Ahrensböök wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich sein, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- \* Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.
- \* Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- \* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

### **3.4 Fernmeldeeinrichtungen**

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und/oder Verlegungen ist frühstmöglich -ca. 2 Monate vor Baubeginn- mit dem zuständigen Fernmeldeamt Kontakt aufzunehmen.

### **3.5 Beseitigung des Schmutzwassers**

Das Plangebiet wird ist an das bestehende zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Ahrensböök angeschlossen.

### **3.6 Behandlung des Oberflächenwassers**

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über das vorhandene Trennsystem abgeleitet. Im Rahmen der Objektplanung soll nachgewiesen werden, daß der vermehrte und beschleunigte Abfluß schadlos erfolgt bzw. daß dies durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Für die Errichtung von Anlagen entsprechend § 35 LWG sind Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser sollte soweit möglich auf den Grundstücken selbst versickert werden.

### 3.7 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" in Ahrensböök sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf beträgt in den Mischgebieten 48m<sup>3</sup>/h und dem Sonder- und Gewerbegebiet 96m<sup>3</sup>/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers ist über das Trinkwasserrohrnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt.

### 3.8 Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Es bietet sich an, daß die Abfall- und Wertstoffbehältnisse nahe der öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt werden.

## 4 IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Plangebiet hat das Hanseatische Umweltbüro in Lübeck ein Schallgutachten mit schalltechnischen Ergänzungen erarbeitet (siehe Anlage 2 und 3), das die Auswirkungen

- der von dem geplante Sondergebiet ausgehenden Lärmbelastigungen auf dem Parkplatz und durch die Warenanlieferung,
  - des Verkehrslärm auf der Bahnhofstraße und der Straße Bökenbarg sowie der an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße L 184,
  - des Gewerbelärm des südlich an das Plangebiet angrenzenden Globus-Werkes,
- auf die umliegende Mischgebietsausweisung sowie die nördlich an das Plangebiet angrenzende Einfamilienhausbebauung untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 5 passive Schallschutzmaßnahmen gegen die vorhandenen bzw. zu erwartenden Lärmbelastigungen getroffen werden müssen. In den Gebieten werden die zutreffenden Lärmpegelbereiche festgelegt (siehe Planzeichnung), nach denen die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109 bestimmt werden können:

Schalldämm-Maße	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> erfR <sub>IV,res</sub> dB(A)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches <sup>2)</sup>
Lärmpegelbereich V	45	40
Lärmpegelbereich IV	40	35
Lärmpegelbereich III	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Während sich für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 5 flächendeckend zu berücksichtigende Lärmpegelbereiche ergeben, ist am ehemaligen Bahnhofsgelände lediglich an der Nordost-, Ost- und Südwestfassade (siehe Planzeichnung) baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 erforderlich. Im Mischgebiet MI 5 sind für zur Straße und zu den Globus-Werken orientierte Schlafzimmerfenster bei Beurteilungspegeln des Außenlärms von mehr als 50dB(A) schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, die mindestens das Schalldämm-Maß der Fenster aufweisen.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV 850a-516.533.11-, Amtsbl. Schl.-H. 1990 Nr.48/49, S.666) nachzuweisen.

Auf die im Norden angrenzende Einfamilienhausbebauung wirken Lärmemissionen der Stellplatzanlage des Sondergebietes ein. Da für diesen Bereich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, ist bei der Immissionsbeurteilung von der tatsächlichen Nutzung auszugehen. Aufgrund der bisher fiktiv angenommenen Ausweisung als WR (im nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3) wird abweichend von der umgebenden Nutzung (MI) eine Einstufung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen.

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand zur Abschirmung erforderlich ist. Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand mit einer lichten Höhe von 2,7 m über dem Stellplatzniveau und mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 10 kg/ m<sup>2</sup> stellt einen ausreichenden Schallschutz für das Erdgeschoß und die ebenerdigen Freiflächen sicher. Dabei ist darauf zu achten, daß die Oberfläche der Lärmschutzwand geschlossen ist.

Zur weiteren Reduzierung der Emissionen der Stellplatzanlage (insbesondere Rollgeräusche der Einkaufswagen) empfiehlt es sich, einen Asphaltbelag auf dem befahrbaren Teil der Stellplatzanlage vorzusehen.

## 5 ALTLASTEN

Die von der coop Schleswig-Holstein eG in Auftrag gegebene „Orientierte Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes Ahrensböök“ (siehe Anlage 3) hat den Verdacht bestätigt, daß im Bereich der geplanten Stellplatzanlage östlich des Bahnhofsgeländes aufgrund der vorherigen Nutzungen seitens der Bahn und eines Betriebes für Heizung/ Sanitär und Metallbau Bodenverunreinigungen vorliegen:

„Ausweislich der durchgeführten Laboruntersuchungen sind auf dem Grundstück oberflächennah geringe, in Teilbereichen auch deutliche Verunreinigungen durch organische Schadstoffe gegeben. Zudem sind die Deckschichten durch den Auftrag von Müllverbrennungsschlacken in erheblichem Maße durch Schwermetalle, in geringem Maße durch Dioxine und Furane verunreinigt. Aus Gründen der Vorsorge sollten die schlacke- und kohlehaltigen Deckschichten entfernt und einer geordneten Verwertung zugeführt werden. Für im Zuge der geplanten Bebauung aufgenommene Böden ergibt sich ein Verwertungsbedarf zwingend“ (Untersuchungsbericht, 2000, S.20).

Die untersuchte Fläche ist in der Planzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet worden. In den übrigen Gebieten im Geltungsbereich der

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind keine weiteren Altlasten bekannt. Anders lautende Informationen liegen nicht vor.

Für die Umsetzung der geplanten Stellplatzanlage ist ein Bodenaustausch nach Meinung des Berichterstatters nur in den Grünbereichen erforderlich. Damit aber auch zukünftig keine Konflikte mehr auftreten, wird die coop mbH Schleswig Holstein eine Dekontamination der Böden im gesamten Bereich der Stellplatzanlage unter Berücksichtigung der LAGA-Richtlinien<sup>5</sup> vornehmen.

## 6 KOSTEN

Da die Erschließung bereits vorhanden ist werden auf die Gemeinde Ahrensböök nur für die Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und für die Anlage der öffentlichen Grünflächen Kosten zukommen.

Die späteren Pflege- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Grünflächen werden aus den laufenden Haushaltsunterhaltungskosten der Gemeinde gedeckt.

## 7 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

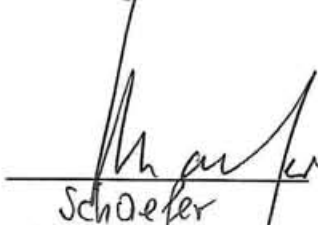
Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach § 45 ff und § 85ff BauGB Anwendung.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde Ahrensböök am  
05.10.2000 gebilligt.

Ahrensböök, den 11.07.2001



Gemeinde Ahrensböök  
-Der Bürgermeister-

  
Schaefer  
(Bürgermeister)

<sup>5</sup> Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (Hrsg.): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln; Erich Schmidt Verlag, Berlin, 1995

**Anlage 1: Sortimentsaufgliederung für SKY-Verbrauchermärkte - Normalgröße****Lebensmittel (Food-Sortiment):**

Frischwaren	Trockensortiment
Bäckerei/ Konditorei	Feinkost
Fleisch- und Wurst-Bedienungsabteilung	Nährmittel
Käse- und Salat-Bedienungsabteilung	Kaffee - Tee - Kakao
Obst und Gemüse	Marmeladen - Konfitüren - Brotaufstriche
Rohkost - Salatbar	Süßwaren, Zucker
Milchfrischprodukte	Dauergebäck, Knabberartikel
Torten, Desserts	Konserven
Eier	Fertiggerichte
Fette u. Öle	Babykost
Tiefkühlkost	Getränke
sonstige Frischwaren	sonstige Trockensortimente

**Non-Food-Sortiment**

Verbrauchsgüter	Gebrauchsgüter*
Toilettenpapier	Zeitschriften/ Zeitungen
WC-Artikel	Schreibwaren/ Papierwaren/ Klebstoffe
Waschmittel	Strümpfe/ Wolle/ Kurzwaren
Putzartikel	Batterien
Folien, Haushaltspapier, Gefrierbeutel	Glühlampen
Windeln	Audiocassetten
Babypflege	Haushaltshelfer/ Schneidewaren
Zahnpflege	Töpfe/ Pfannen/ Kuchenformen
Badezusätze	Groß- und Kleinplastik
Seifen/ Deos/ Haar/ Haut/ Rasier	Besen und Bürsten
Taschentücher	Topfreiniger/ Wischtücher
Hygiene	technischer Tierbedarf
freiverkäufliche Arzneimittel	Blumenpflege/ Blumenerde
Reformkost/ Diät	Glas, Porzellan, Kerzen
dekorative Kosmetik	Spiel- und Sportartikel
Fahrzeugpflege	Auto- und Fahrradzubehör
Tiernahrung, Zooartikel	Farben
Blumen, Pflanzen, Zubehör	Heimwerkerkleinbedarf
sonstige Verbrauchsgüter	sonstige Artikel u. Postenware

\* In SKY-Verbrauchermärkten bis ca. 1600 m<sup>2</sup> Vkf. Werden im Gebrauchsgütersegment lediglich Grundsortimente in ausgewählten (sog. „Schnelldreher“) und zufällige Postenware auf insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> Vkf. vorgehalten.

**Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ahrensböök**  
Hanseatisches Umweltbüro, Lübeck, 26.05.2000

Falls das Gutachten nicht als Anlage beigefügt ist, kann es bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen bzw. angefordert werden.



**Anlage 3: Schalltechnische Ergänzungen - 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.9 „Alter Bahnhof“, Ahrensböök**  
Hanseatisches Umweltbüro, Lübeck, den 28.08.2000

Falls das Gutachten nicht als Anlage beigefügt ist, kann es bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen bzw. angefordert werden.

**Anlage 4: Orientierte Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes Ahrensböök**  
Gesellschaft für Sanierungs- & Umwelttechnologie mbH & Co. KG:  
Untersuchungsbericht Nr. 20823GA; Flensburg, 07.03.2000

Falls das Gutachten nicht als Anlage beigefügt ist, kann es bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen bzw. angefordert werden.