ANLAGE 4

STADT AHRENSBURG

BEGRÜNDUNG ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 99

– GEBIET „ALTE REITBAHN/ ADOLFSTRASSE NÖRDLICHER TEIL“ FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN STORMARNSTR. 47-51 UND TLW. ADOLFSTR.18-20 –



Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 20.01.2022

Auftraggeber:

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Auftragnehmer:

claussen-seggelke stadtplaner
Lippeltstraße 1
20097 Hamburg
Tel.: 040/ 28 40 34 - 0
Fax: 040/ 28 05 43 43
E-Mail: mail@claussen-seggelke.de
www.claussen-seggelke.de

Umweltbericht:
Andresen Landschaftsarchitekten
Glockengießerstraße 62
23552 Lübeck
Tel.: 0451/ 70 75 86 27
E-Mail: info@andresen-landschaftsarchitekten.de
www.andresen-landschaftsarchitekten.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, Durchführungsvertrag 6

2. Ausgangssituation 7

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung 7
2.2 Natur und Umwelt 8
2.3 Eigentumsverhältnisse 8
2.4 Bisheriges Planungsrecht 9

3. Übergeordnete Planungen 10

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung 10
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans 11
3.3 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2020) 12
3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (EHEK 2012) 12
3.5 Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt (2016) 13
3.6 Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung im Projekt „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg (2016) 13
3.7 Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben für einen Edeka-Verbrauchermarkt am Standort Alte Reitbahn (2019) 13

4. Ziele und Zwecke der Planung 14
5. Inhalt der Planung 15

5.1 Flächenbilanz 15
5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung 15
5.2.1 Art der baulichen Nutzung 15
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen 17
5.2.3 Nebenanlagen 18
5.2.4 Werbeanlagen 18
5.2.5 Private Grünflächen / Von Bebauung freizuhaltende Flächen 18
5.3 Erschließung 19
5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen 19
5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) 19
5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze 19
5.3.4 Rad- und Fußweg in öffentlicher Grünfläche 19
5.3.5 Geh- und Fahrrecht 19
5.3.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen 20
5.4 Grün, Natur und Landschaft 21
5.4.1 Baumschutz; Pflanz- und Erhaltungsbindung 21
5.4.2 Dach- und Fassadenbegrünung 21
5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne 21

6. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht) 22

6.1 Kurzbeschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 22
6.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 22

6.3 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen 23
6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 27
6.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) 27
6.4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser 28
6.4.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft 32
6.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) 33
6.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) 38
6.4.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete 39
6.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 39
6.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit 40
6.4.9 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter 43
6.5 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle 44
6.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Zusammenfassung) 44
6.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 44
6.6.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 44
6.6.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen 45
6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 45
6.8 Zusätzliche Angaben 45
6.8.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen 45
6.8.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 45
6.8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 45
6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes 46

7. Weitere wesentliche Auswirkungen der Planung 47
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung 47
7.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel 47
7.3 Verkehrliche Auswirkungen 48
7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen 50

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans 50
9. Finanzielle Auswirkungen 51
9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung) 51
9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe) 51

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 51
10.1 Verfahrensübersicht 51
10.2 Rechtsgrundlagen 52
10.3 Fachgutachten und Quellen 52

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 – „Alte Reitbahn/Adolfstraße nördlicher Teil“ ist am Rande der Ahrensburger Innenstadt und in fußläufiger Nähe zum Ahrensburger Bahnhof gelegen.

Es wird im Nordosten durch die Stormarnstraße, und im Nordwesten, Südosten sowie Südwesten durch wohnbaulich genutzte Grundstücke begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 972, 973 der Flur 8.

Teile der Flurstücke 946 und 968 der Flur 8 (Adolfstraße Nr. 18 und 20) sowie Teile der Stormarnstraße (Flurstück 1 der Flur 9) werden in das Plangebiet mit einbezogen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 7.648 m^2.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet profitiert von der zentralen und gut angebundenen Lage in fußläufiger Nähe zum Bahnhof sowie zur Ahrensburger Innenstadt. Der nördliche Teilbereich an der Stormarnstraße wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt, auf dem südlichen Teilbereich an der Adolfstraße befinden sich private Gärten.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Ahrensburg, insbesondere an solchen verkehrsgünstig gelegenen Standorten Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu fördern, d.h. bislang nur gering ausgenutzte Liegenschaften einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. § 1a Absatz 2 BauGB ergänzt diese Vorschrift um die Vorgabe, dass insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weitere Maßnahmen der Innenentwicklung für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden eingesetzt werden sollen. Diesem Leitgedanken folgt die vorliegende Planung, indem eine bauliche Nachverdichtung auf einer heute als Parkplatz genutzten Fläche umgesetzt wird.

Für das Grundstück „Alte Reitbahn“ wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere Konzepte für eine Bebauung vorgelegt. Der aktuell von einem Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, auf dem Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung aus Einzelhandel und Wohnen zu errichten.

Im Erdgeschoss des Hauptbaukörpers soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 2.000 m^2 angesiedelt werden. Der Markt dient als Ersatz des Standortes an der Bahnhofstraße, der einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Hierfür wird das gesonderte Bebauungsplanverfahren Nr. 100A „Bahnhofstraße“ durchgeführt.

In den über der Einzelhandelsfläche im Sockelgeschoss aufbauenden Geschossen sollen 39 frei finanzierte Wohnungen entstehen. Die Geschossigkeit der Aufbauten auf dem Sockelgeschoss variiert zwischen zwei Geschossen am westlichen Gebäudeeck auf maximal vier Geschosse im Osten, in Teilbereichen sind zusätzliche Staffelgeschosse vorgesehen. Auf dem nordwestlichen Teil des Grundstücks soll ein weiterer, separater Gebäuderiegel entstehen. Hier sollen 13 Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Für dieses Gebäude ist eine Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Das Vorhaben dient insbesondere der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 973 der Flur 8. Neben der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan. Über die Umsetzung des Vorhabens, seiner Gestaltung und seiner Erschließung wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Das städtische Flurstück 972 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um den vorhandenen Knick / Gehölzstreifen als Grünfläche zu sichern und nördlich angrenzend die Anlage einer Geh- und Radwegeverbindung zu ermöglichen.

Die Stormarnstraße wird teilweise in das Plangebiet mit einbezogen, da sie für die Erschließung der Bauflächen erforderlich ist.

Teile der privaten Flurstücke 946 und 968 der Flur 8 (Adolfstraße Nr. 18 und 20) werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen. Es handelt sich um die rückwärtigen Gartenteile der im vorderen Bereich wohnbaulich genutzten Grundstücke. Im geltenden Bebauungsplan Nr. 11 sind diese Grundstücksteile als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Spielplatz festgesetzt. Diese Nutzung ist nie umgesetzt worden. Die Flächen sollen daher, ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend, als private Grünflächen festgesetzt werden. Dabei werden zum Schutz des erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sowie ein Ausschluss von Nebenanlagen getroffen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren, Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan Nr. 99 wird im Normalverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3635), zuletzt geändert am 0. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 99 wird des Weiteren als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 12 BauGB aufgestellt. Zu dem Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zum geförderten Wohnungsbau und zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets an der Stormarnstraße wird derzeit als bewirtschaftete öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Der Parkplatz ist mit einem Schotterbelag bzw. einer wassergebundenen Decke hergestellt.

Die Teilflächen an der Adolfstraße im südlichen Teilbereich des Plangebiets sind Teile der relativ großen Gärten der wohnbaulich genutzten Grundstücke Adolfstraße 18 und 20.



Abbildung 1: Fotoaufnahme der derzeitigen Parkplatznutzung an der Stormarnstraße

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.

Das Plangebiet wird von Süden und Nordwesten von Einzelhausstrukturen umgeben. Im Südosten grenzen in Zeilen angeordnete Geschosswohnungsbauten an.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Stormarnstraße liegt die Sportanlage „Stormarnplatz“.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Polizeirevier Ahrensburg.

Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich ist in wenigen Minuten vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für den Teilbereich (Flurstück 973) an der Stormarnstraße liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan eines privaten Vorhabenträgers vor. Es besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse.

Verkehrliche Erschließung

Die zukünftigen Bauflächen im Plangebiet sind über die Stormarnstraße erschlossen, die im weiteren Verlauf auf die L225 und südlich der Innenstadt auf die L82 führt. Die Anbindung durch den motorisierten Individualverkehr ist demnach als sehr gut zu bewerten.

Nördlich des Knicks, der das Plangebiet in den nördlichen Teil an der Stormarnstraße und den südlichen Teil an der Adolfstraße trennt, verläuft eine Alternativroute zur Veloroute A4 parallel zur Stormarnstraße.

Nordwestlich schließt eine fußläufige Wegeverbindung in Richtung Reesenbüttler Graben an.

Die Satzung der Stadt Ahrensburg über den Bebauungsplan Nr. 98 sichert bereits eine Wegeverbindung von der Hamburger Straße bis an das südliche Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99.

ÖPNV-Anbindung

Der Geltungsbereich liegt zwischen den Bushaltestellen „Fritz-Reuter-Straße“ im Norden und „An der Reitbahn“ im Südosten. Der Ahrensburger Bahnhof ist in ca. 450 m Entfernung in südöstlicher Richtung fußläufig gut erreichbar und ist über diesen 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 einen Schotterbelag bzw. eine wassergebundene Decke auf und ist frei von Vegetation.

Südlich an den Parkplatz grenzt ein umfangreicher Baumbestand an, der zum überwiegenden Teil als Knick gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz einzustufen ist; südlich davon private Gärten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wurden zwischenzeitlich an den privaten Vorhabenträger veräußert.

Die als öffentliche Grünfläche zu sichernde Teilfläche einschließlich des Knicks befindet sich im städtischen Eigentum.

Die als private Grünflächen zu sichernden Teilflächen befinden sich in Privateigentum.

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

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 11 „Marktkoppel/ Reeshoop“, der das Plangebiet als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz festsetzt.



Abbildung 2: Geltender Bebauungsplan Nr. 11 (Ausschnitt)

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn, innerhalb des Regionalplans für den Planungsraum I – Schleswig Holstein Süd (Stand 1998). Zusammen mit dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP) bildet dieser den übergeordneten Planungsrahmen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Ahrensburg liegt gemäß dem LEP im Verdichtungsraum Hamburg auf der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldeslohe und ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Die Siedlungsachsen sind gemäß des LEP Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbaulichen und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Die Zentralen Orte sollen entsprechend ihrer Einstufung die Versorgung mit Gütern und Dienstleistung für ihren Verflechtungsbereich sicherstellen. Die Stadt Ahrensburg nimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion wahr. Mittelzentren sollen gemäß dem LEP die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sichern und sind regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. Die Zentralen Orte haben gemäß des LEP entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen.

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen den Zielen und Grundsätzen des LEP. zur Siedlungsentwicklung und stärkt die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Ahrensburg.

Regionalplan

Der Regionalplan bewertet die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum aufgrund der verkehrsgünstigen und landschaftlich attraktiven Lage als einen besonders gefragter Wohn- und Gewerbestandort. Das Stadtzentrum soll laut Regionalplan durch die Erweiterung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen weiterhin zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahrensburg, in der am 09.02.1974 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 49. Änderung/ Berichtigung vom 19.01.2019, stellt den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilbereich des Plangebiets als Grünfläche dar. Die Gärten der Grundstücke an der Adolfstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt.

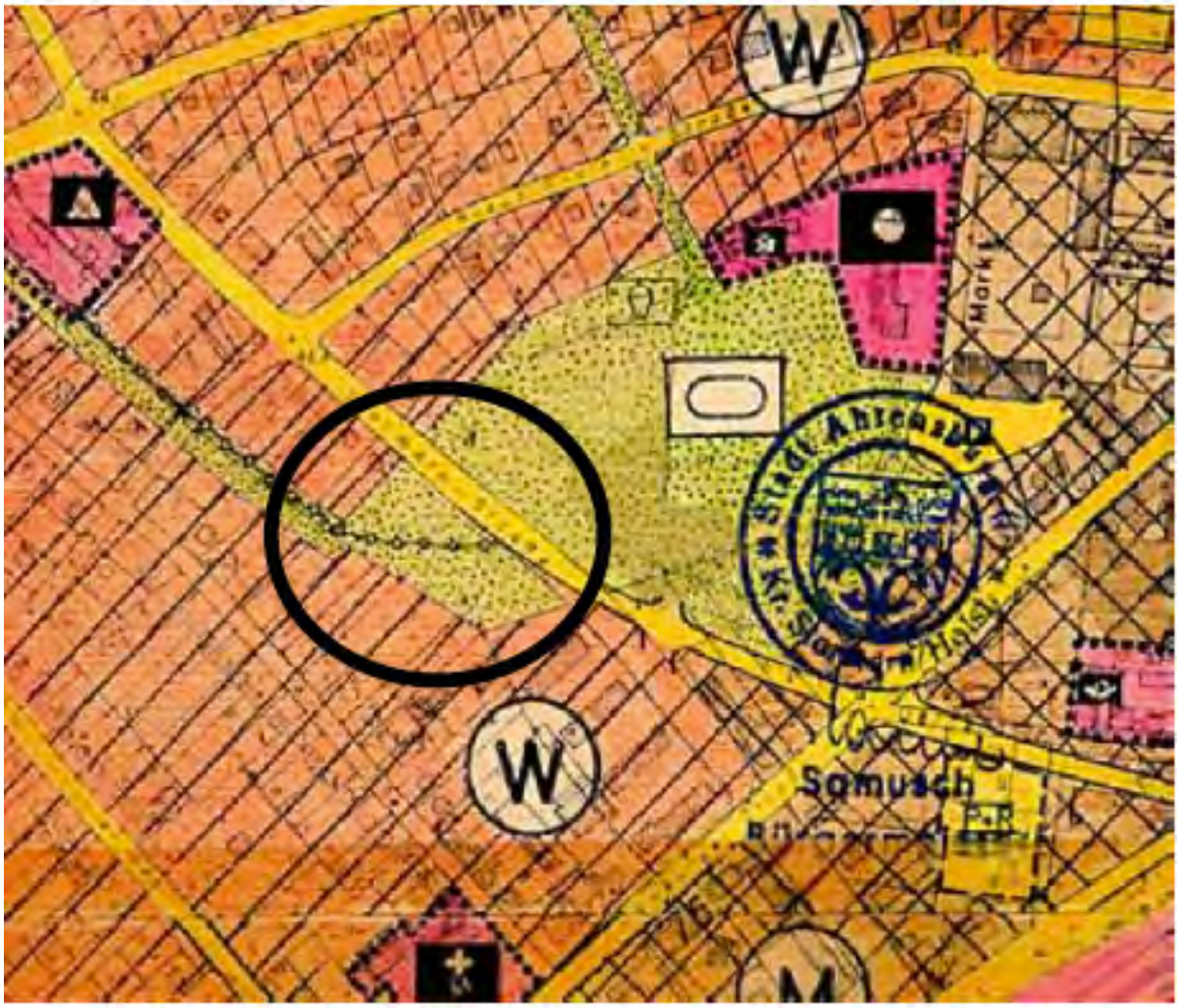


Abbildung 3: Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt, mit Markierung des Plangebiets)

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Ziel ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“.

3.3 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2020)

Der Landschaftsplan weist die Bauflächen des Plangebiets für eine verdichtete Bebauung und die Verkehrsflächen als Flächen für überörtlichen Verkehr aus.

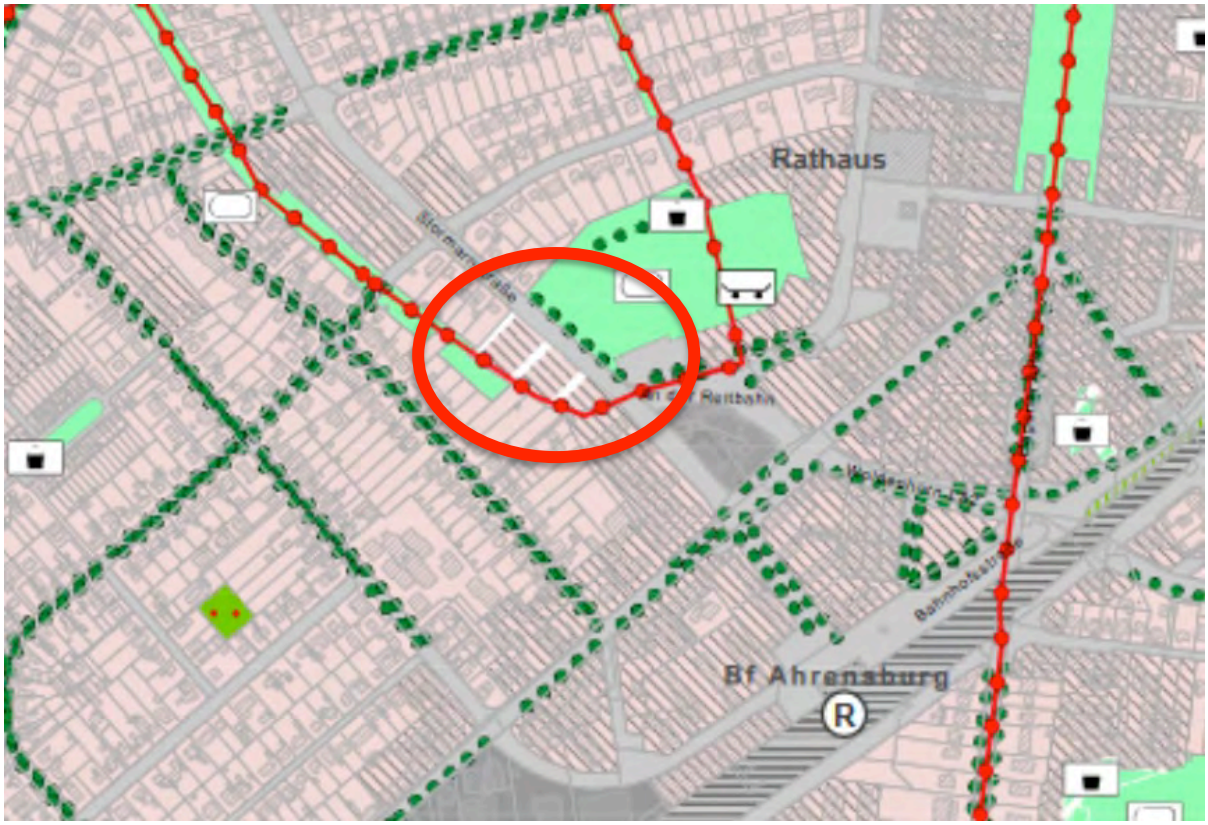


Abbildung 4: Landschaftsplan Ahrensburg, 2020 (Ausschnitt mit Markierung des Plangebiets)

Durch das Plangebiet verläuft eine Wegeverbindung in ost-westlicher Richtung.

Der Landschaftsplan empfiehlt für den Geltungsbereich einen naturnahen Umgang mit Regenwasser im Sinne der Verringerung der Versiegelungsrate im Rahmen der Siedlungsentwicklung bzw. Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf durch Schaffung von Möglichkeiten zur Versickerung und Verdunstung.

3.4 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 EHEK 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.

In Bezug auf die Nahversorgung wird beschrieben, dass auch solitäre Nahversorger nach Möglichkeit erhalten werden sollten, da sie eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden

Wohngebiete übernehmen. Ansässigen Nahversorgungsanbietern sollte die Möglichkeit gegeben werden, sich den geänderten und gewachsenen Ansprüchen an das Einkaufsverhalten anzupassen.

Das kommunale Einzelhandelskonzept sieht vor, dass die Ansiedlung großflächiger, zentrenrelevanter Hauptsortimente der Innenstadt vorbehalten sein sollte. Die Neuansiedlung von Anbietern mit einem Angebotsschwerpunkt von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich ebenso auf das Hauptzentrum Innenstadt sowie auf Nahversorgungszentren konzentrieren. Bei solitären Standorten wäre laut EHEK 2012 bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Ansiedlung bis 800 m² möglich, in begründeten Ausnahmefällen auch großflächig. Das Plangebiet befindet sich rund 500 m außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und ist damit als Solitärstandort einzuordnen. Eine Entwicklung des großflächigen Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist demnach nur nach einer positiven Verträglichkeitsprüfung möglich.

3.5 Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt (2016)

In Ergänzung des EHEK 2012 liegt des Weiteren ein Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept als Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt/ Schlossbereich“ vor, das am 22. Februar 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Es wird empfohlen, Anbieter mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich in der Innenstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

3.6 Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung im Projekt „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg (2016)

Ein Fachgutachter hat im Jahr 2016 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Stellungnahme zur Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung am Standort „Alte Reitbahn“ erstellt.

Hierin wird festgestellt, dass insbesondere das weitläufige Wohngebiet westlich der Stormarnstraße bezüglich der fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstrukturen unterversorgt ist. Der Vorhabenstandort könnte diese Versorgungsaufgabe übernehmen. Obwohl eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimente an dem Standort grundsätzlich nicht mit dem Einzelhandelskonzept kollidiere, wurde aufgrund der geplanten Großflächigkeit des Vorhabens die Erarbeitung eines gesonderten Verträglichkeitsgutachtens empfohlen.

3.7 Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben für einen Edeka-Verbrauchermarkt am Standort Alte Reitbahn (2019)

In einem Fachgutachten wurde im Jahr 2019 die Verträglichkeit der Ansiedelung des geplanten Verbrauchermarktes am Standort Alte Reitbahn detailliert untersucht. Dabei wurde vorausgesetzt, dass der Neubau an der Alten Reitbahn mit maximal 2.700 m² Verkaufsfläche den bestehenden Verbrauchermarkt an der Bahnhofstraße mit heute rund 1.370 m² Verkaufsfläche mittelfristig ersetzen wird. Für den Altstandort an der Bahnhofstraße befindet sich parallel der Bebauungsplan Nr. 100 im Verfahren, der dort als Nachnutzung zukünftig ein Sondergebiet „Kino“ sowie Flächen für den Wohnungsbau sichern wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen und Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzepts kompatibel ist und auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Prüfung sind im Kapitel 7.2, Auswirkungen auf den Einzelhandel, detailliert dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 – Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“ soll der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit ergänzendem innenstadtnahen Geschosswohnungsbau und öffentlich geförderte Wohnungen ermöglicht werden. Der Einzelhandelsbetrieb soll von der Bahnhofstraße Nr. 17 an die Alte Reitbahn verlagert und im Zuge dessen markt- und nachfragegerecht vergrößert werden.

Im Süden des Geltungsbereichs soll auf den privaten Flurstücken Nr. 946 und 968 die Vegetation sowie der Knick erhalten und geschützt werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Vervollständigung der Fuß- und Radwegeverbindung „Reesbüttler Graben“ bis zur Adolfstraße und in Weiterführung bis zur Hamburger Straße und zur Stormarnstraße durch die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche.

Vorhabenbeschreibung

Das Bebauungskonzept „Alte Reitbahn“ sieht vor, im Erdgeschoss des Hauptbaukörpers einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 2.000 m^2 zu errichten (Sockelgeschoss). Das Sockelgeschoss wird überhöht ausgebildet und wird in der Ansicht zum Teil wie zweigeschossig wirken. Hierauf aufbauend ist über mehrere Geschosse eine Wohnnutzung (39 Wohnungen) vorgesehen, die in mehreren Gebäudeteilen auf dem Dach des Einzelhandels aufbaut. Die Geschossigkeit variiert oberhalb des Sockelgeschosses zwischen ein bis drei zusätzlichen Geschossen, die teilweise gestalterisch zurückgestaffelt sind, so dass sich ein aufgelockertes und abwechslungsreiches Bild ergibt. In der Straßenansicht ergibt sich die Anmutung einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts ist über eine Zufahrt von der Stormarnstraße aus vorgesehen, die zwischen dem geförderten Wohnungsbau und dem Wohn- und Geschäftshaus gelegen ist. Die Anlieferzone ist eingehaust im Gebäude vorgesehen. Das Rangieren erfolgt auf dem Vorhabengrundstück.

Die Erschließung der aufgehenden Wohnbaukörper erfolgt jeweils in vom Einzelhandelsbetrieb separierten Treppenhäusern, die sowohl an der Stormarnstraße als auch im Osten und Süden des Gebäudes angeordnet sind.

Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks soll ein weiterer, dreigeschossiger Gebäuderiegel mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss für 13 sozial geförderte Wohnungen entstehen.

Die vorgesehene Bebauung hält einen ausreichenden Abstand zum bestehenden Knick bzw. Gehölzstreifen ein. Die vorhandene Abwasserleitung wird von einer Überbauung freigehalten und verbleibt auf öffentlichem Grund (Öffentliche Grünfläche).

Planungsalternativen am Standort

Im Oktober 2015 wurde von der Verwaltung eine städtebauliche Studie zur Ermittlung der städtebaulichen Anforderungen an das Grundstück beauftragt. Die städtebauliche Studie wurde potenziellen Entwicklern zur Verfügung gestellt und ihnen die Möglichkeit gegeben, ihre Konzepte an die durch die Studie ermittelten Anforderungen und Ziele anzupassen. Die überarbeiteten Konzepte wurden geprüft und das Konzept der Melchers Group aus Bremen zur Realisierung empfohlen. Das Konzept wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung fortlaufend fortgeschrieben.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 7.648 m²
davon:	
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO	ca. 4.677 m²
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.165 m²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.306 m²
Private Grünflächen	ca. 500 m²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“

Der an der Stormarnstraße gelegene Teil des Plangebiets wird als sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ gemäß § 11 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), festgesetzt.

Ziel der Planung ist die Sicherung eines Nahversorgungsstandortes mit ergänzender Wohnbebauung. Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets soll daher als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets schafft die Stadt Ahrensburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die zukünftig gewünschte städtebauliche Entwicklung umsetzen zu können. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets bietet die Möglichkeit, genaue Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung in Form eines abschließenden Katalogs zu treffen.

Festsetzung der Zweckbestimmung und der Art der zulässigen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben. Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Nahversorgungsfunktion in unmittelbarer Nähe zur Ahrensburger Innenstadt und die Schaffung von zentrums- und bahnhofsnahem Wohnraum.

Das Baugebiet ist in zwei Teilbereiche gegliedert: Der Teil „(A)“ bezeichnet den geplanten Einzelhandelsbetrieb mit darauf aufbauender Wohnbebauung, der Teil „(B)“ bezeichnet das separate Wohngebäude im Westen des Vorhabengrundstücks.

In der mit „(A)“ bezeichneten Teilfläche des Sonstigen Sondergebiets „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind zwei Untergeschosse zulässig, die für Tiefgaragen und Nebenräume der Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie Nebenanlagen genutzt werden dürfen.

Im Erdgeschoss und im Zwischengeschoss sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen zulässig.

In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig.

In der mit „(B)“ bezeichneten Teilfläche des Sonstigen Sondergebiets „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ – hiermit ist das separate Wohngebäude gemeint - sind zwei Untergeschosse zulässig, die für Tiefgaragen und Nebenräume der Wohnnutzungen genutzt werden dürfen.

Im Erdgeschoss und den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen zulässig.

Begrenzung der Verkaufsfläche und Beschränkung der zulässigen Sortimente

Um sicherzustellen, dass andere Einzelhandelsstandorte, insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, erfolgen eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet auf 2.000 m^2 und ergänzend eine Beschränkung der Zulässigkeit auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment in Anlehnung an die Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungs- und Nahversorgungskonzepts (EHEK 2012).

Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind demnach nur Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zulässig. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören:

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

Auch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe weisen in ihren Sortimenten zentrenrelevante Sortimente z.B. in Form von so genannter Aktionsware auf. Damit eine negative Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann, wird die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß EHEK 2012 sind:

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

Bindung an den Durchführungsvertrag

Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Als qualifizierter Bebauungsplan bestimmt der Bebauungsplan Nr. 99 – Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“ – das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß sowie maximal zulässiger Gebäudehöhen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Das Maß der Überbauung bleibt damit im Rahmen der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8 für sonstige Sondergebiete.

Da eine nahezu vollständige Unterbauung des Baugrundstücks mit einer Tiefgarage geplant ist, um den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Geschossigkeiten und Gebäudehöhen

Es sind, aufbauend auf ein überhöhtes Sockelgeschoss, das in der Ansicht zum Teil wie zweigeschossig wirken wird, ein bis drei zusätzliche, wohnbaulich genutzte Geschosse vorgesehen. In der Straßenansicht ergibt sich die Anmutung einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung.

Da sich die Geschosshöhen des Sockelgeschosses und der wohnbaulich genutzten Geschosse unterscheiden, wird die Höhe der Gebäude statt einer Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse als maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich auf Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) beziehen.

Bei einer vorhandenen Straßenhöhe von gemittelt 44,3 m ü. NHN ergeben sich relative Gebäudehöhen über Gelände zwischen ca. 6,4 m und 15,9 m (einschl. Attika).

Die Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleiben gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung) für die Bestandsbebauung weiterhin gewährleistet.

Die als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) dürfen in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen in der Höhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, und durch Aufbauten für Technische Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc., um bis zu 2,0 m überschritten werden. Durch die bereichsweise Gruppierung dieser Anlagen wird sichergestellt, dass die Anlagen vom Straßenraum aus bzw. aus der Fußgängerperspektive nur untergeordnet in Erscheinung treten und sich nicht wesentlich störend auf die Gebäudeansicht auswirken.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf einem Drittel der Fassadenlänge zulässig ist. Die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen soll bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig sein.

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

Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da sich die zulässige Baudichte bereits hinreichend aus der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, maximal zulässiger Gebäudehöhen sowie baukörperbezogener Baugrenzen ergibt. Rechnerisch wird eine Geschossflächenzahl von ca. 2,0 erreicht.

5.2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Auf der als Fläche für Nebenanlagen „Mülllsammelplatz und Fahrradabstellanlage“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines eingeschossigen Unterstands mit einer Wandhöhe von maximal 3,5 m zulässig, die Anlage ist mindestens zur West- und Südseite einzuhausen und mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach zu überdachen.

5.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stätte der Leistung zulässig. Für ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude in Hinblick auf die Fassadengestaltung gelten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 99 die benannten Festsetzungen.

Aus gestalterischen Gründen sind die Werbeanlagen nur an der Nordost- und Südostfassade, die zur Stormarnstraße ausgerichtet sind sowie im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zulässig. Sie sind im Bereich der Fassade des Sockelgeschosses anzuordnen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Das Werbekonzept wird zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert.

5.2.5 Private Grünflächen / Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die rückwärtigen Grundstücksteile der wohnbaulich genutzten Grundstücke Adolfstraße 18 und 20 sind im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 11 als Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind Teile der Gärten. Der erhaltenswerte Baumbestand wird über die Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert. Mit Rücksicht auf diese Bäume und die Überhälter des angrenzenden Gehölzstreifens auf öffentlicher Fläche werden die Flächen im Kronentraufbereich dieser Bäume als von Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzt. Demzufolge werden für diese Flächen auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und deren Zufahrten ausgeschlossen. Zulässig sind Wege zur fußläufigen Erschließung.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist im Nordosten über die Stormarnstraße erschlossen.

Die Zufahrt der Tiefgarage und die Anlieferung des Einzelhandels erfolgen über die Stormarnstraße.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen 4. regionalen Nahverkehrsplans des Kreises Stormarn.

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Im Zuge des Vorhabens sollen 196 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden. Für die Wohnungen sind davon 47 Stellplätze vorgesehen, sie werden im 1. und 2. Untergeschoss angeordnet.. Die verbleibenden 149 Stellplätze sind öffentlich zugänglich, davon sind 25 Stellplätze im 1. Untergeschoss herzustellen. 118 Stellplätze sind dem Lebensmittelmarkt zugeordnet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Stormarnstraße aus. Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen und werden per Festsetzung ausgeschlossen.

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

Um die Fahrradabstellanlagen auch in qualitativer Hinsicht attraktiv zu gestalten, werden folgende Qualitätskriterien berücksichtigt: Wettergeschützte Unterbringung im Untergeschoss und in einem Fahrradhäuschen; leichte Zugänglichkeit; ebenerdige Abstellanlagen sind den Eingängen zugeordnet. Insgesamt werden 121 Fahrradstellplätze entstehen.

5.3.4 Rad- und Fußweg in öffentlicher Grünfläche

In Verlängerung der bestehenden Wegeverbindung vom Reesenbüttler Graben in Richtung Innenstadt (Alternativroute Veloroute) soll ein überörtlicher Weg mit einer Breite von mindestens 3,5 m ermöglicht werden.

Es ist geplant, eine Anbindung dieses Weges an die bereits im Bebauungsplan Nr. 98 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ (Flurstücke 664, 665) in Richtung Adolfstraße/ Hamburger Straße zu ermöglichen. Hierzu muss ein Durchbruch durch den bestehenden Knick erfolgen.

5.3.5 Geh- und Fahrrecht

Zur Anbindung des im Grünzug verlaufenden Rad- und Fußweges an die Stormarnstraße wird auf dem Grundstück des Sondergebiets ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer in einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

5.3.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Der für eine Neubebauung vorgesehene Teil des Plangebiets ist bereits vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung sollen im Plangebiet in den Gebäuden untergebracht werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

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

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Im Bereich der festzusetzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verlaufen unterirdische Leitungen zur Schmutz- und Regenwasserentwässerung.

Löschwasserversorgung

Für das geplante Bebauungsgebiet mit einer möglichen Geschossflächenzahl von ca. 2,4 und einer Geschossigkeit von 2 - 5 Geschossen ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Planungsstand beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das geplante Bebauungsgebiet 96 m^3/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden.

Der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungsituation. 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 96 m^3/h an der Leitung DN 100 im Bereich Stormarnstraße für den Brandfall zur Verfügung gestellt werden.

Entsorgung

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. 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 derart zu gestalten, dass sie für Müllfahrzeuge befahrbar sind.

Die Abfallentsorgung im Kreis Stormarn erfolgt grundsätzlich als sogenannte Straßenrandentsorgung. Dementsprechend sind an den Abfuhrtagen die Abfallbehälter an der nächsten, für Müll-

fahrzeuge durchgängig befahrbare, Straße bereit zu stellen. Die Vorholung im Rahmen eines sogenannten Vorstellservice ist im Einzelfall mit der AWSH zu vereinbaren. Nach dem derzeitigen Stand der Planung wird der Müll der Wohnungen in einer gemeinschaftlichen, eingehausten und überdachten Sammelanlage am westlichen Rand des Sondergebiets gesammelt. Die Müllbehälter werden dann am Abholtag von dort abgeholt.

Für den Einzelhandel wird der Müll innerhalb des Gebäudes gesammelt und durch private Unternehmen abgeholt.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Baumschutz; Pflanz- und Erhaltungsbindung

Der die heutige Stellplatzfläche südlich begrenzende Knick bzw. Gehölzstreifen wird erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zudem wird festgesetzt, dass die zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sowie der Knick in ihrem Bestand dauerhaft zur erhalten und zu pflegen sind. In die Wurzelbereiche darf nicht eingegriffen werden. Bei natürlichem Abgang sind die Gehölze umgehend gleichwertig zu ersetzen. Sollten im Bereich von Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnah zu ersetzen.

5.4.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 8 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und technische Aufbauten sowie ein jeweils 0,5 m breiter Randstreifen gemessen ab der Innenkante der Attika. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Zudem wird festgesetzt, dass die Dachfläche des Sockelgeschosses mit Ausnahme der überbauten Bereiche sowie von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu mindestens 50 von Hundert mit standortgerechten Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen ist.

Es wird zusätzlich festgesetzt, dass in der Planzeichnung mit „(F)“ gekennzeichnete Außenwände zu begrünen sind.

Die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen dient der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und der Teilkompensation der Flächenversiegelung. Es werden stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten. In Verbindung mit umgebenden Biotopstrukturen wird so ein Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen geschaffen. Auch bei einem geringen, durchwurzelbaren Aufbau, der durch entsprechende Drainagevolumen vergrößert wird, ist bei einer Dachbegrünung eine Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben, das teilweise verdunstet und teilweise verzögert abgeleitet wird. Somit wird das örtliche Kleinklima durch Abmilderung der Abstrahlwärme positiv beeinflusst und die Vorflut entlastet.

5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne

Ein Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans fällt in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11 „Marktkoppel/ Reeshoop“.Der Bebauungsplan Nr. 11 soll im Zusammen-

hang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 102 aufgehoben werden. Die notwendigen Verfahrensbeschlüsse zur Aufhebung werden in das Aufstellungsverfahren integriert.

6. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Umweltprüfung und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 99. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 11 „Marktkoppel/ Reeshoop“) existiert, der das Plangebiet als Sport- und Spielplatz festsetzt.

Die folgenden Darlegungen des Umweltberichts basieren im Wesentlichen auf den in Kap. 10.3 aufgeführten Fachgutachten und umweltrelevanten Informationen.

6.1 Kurzbeschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit ergänzendem innenstadtnahen Geschosswohnungsbau (ca. 55 Wohneinheiten) geschaffen werden. Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb soll von der Bahnhofstraße Nr. 17 an die Stormarnstraße verlagert und im Zuge dessen markt- und nachfragegerecht vergrößert werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Festsetzungen des Bebauungsplans für die Umweltprüfung bzw. die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung relevant:

- Festsetzung eines Sondergebiets Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistungen mit einer Größe von ca. 4.677 m^2 an der Stormarnstraße mit den erforderlichen Erschließungsflächen und einer Tiefgarage sowie der damit einhergehenden Versiegelung (geplante GRZ 0,8 und zulässige Überschreitung bis 1,0);
- Festsetzung eines vorhandenen Knicks zum Erhalt. Ausnahme: Durchbruch für die Anbindung eines geplanten Fuß- und Radweges zur Adolfstraße bzw. zur Hamburger Straße (B-Plan 98);
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die die Fortführung der Wegeverbindung zwischen dem Grünzug „Reesenbüttler Graben“ und der Stormarnstraße parallel zum vorhandenen Knick ermöglicht;
- Festsetzungen für die Durchgrünung des neuen Quartiers (z.B. Anlage von extensiver und intensiver Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen etc.);
- Sicherung einer externen Ausgleichsfläche für Knickneuanlage und Extensivgrünland.

6.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Planänderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha, die sich wie folgt aufteilt:

- Sonstiges Sondergebiet ca. 0,47 ha
- Öffentliche Grünflächen ca. 0,13 ha

- Private Grünflächen ca. 0,05 ha
- Straßenverkehrsflächen ca. 0,12 ha

6.3 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

a) Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 12.12.2017 geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm sowie Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm (gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden) geschützt. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Obstbäume (mit Ausnahme von Schalenobstbäumen wie z. B. Nussbäume und Kastanien), Birken, Pappeln, Lärchen, Tannen und Fichten, Bäume in Kleingärten, erwerbsmäßig genutzte Baumschulen, Obstbaubetrieben und Gärtnereien sowie Bäume, die einen Abstand von weniger als 5,00 m zu zugelassenen baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen aufweisen und Bäume auf privaten mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 500 m^2.

§ 44 (4) Landeswassergesetz in Verbindung mit dem A-RW 1 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung“: Die Gemeinden können in ihrer Abwassersatzung regeln, dass in ihrem Gemeindege-

biet oder in Teilen davon Anlagen zur Nutzung, Versickerung, Verdunstung oder lokalen Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange (insbesondere Versickerungsfähigkeit, Grundwasserabstand) oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

b) Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan LRP für den Planungsraum III (Entwurf 2019):

Die Landschaftsrahmenpläne I, II, III IV und V aus den Jahren 1998 bis 2005 sind aufgrund der Neufassung der Planungsräume in Schleswig-Holstein sowie aufgrund neuer Entwicklungen neu aufgestellt bzw. aktualisiert und fortgeschrieben worden. Ahrensburg liegt im „neuen“ Planungsraum III. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III ist zwischenzeitlich mit Beschluss des Landeskabinetts vom Januar 2020 in Kraft gesetzt worden und ab dem 30.01.2020 im Internet verfügbar.

Die Auswertung der drei Hauptkarten (IIIa-c) zeigt, dass die Pläne keine Hinweise oder Darstellungen für das Plangebiet enthalten.

Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2020):

Die für das Plangebiet relevanten Karten enthalten folgende Darstellungen:

- Biotoptypenkartierung Blatt Nord:
- Plangebiet: Verkehrsfläche an der Stormarnstraße (grau) und Siedlungsfläche an der Adolfstraße (Einzel- und Reihenhausbebauung)
- Nach Westen und Nordwesten angrenzend: Öffentliche Grün- und Parkanlage „Reesenbüttler Graben“
- Nordöstlich der Stormarnstraße: Sport- und Reitplatz mit einer Baumreihe auf der nördlichen Straßenseite

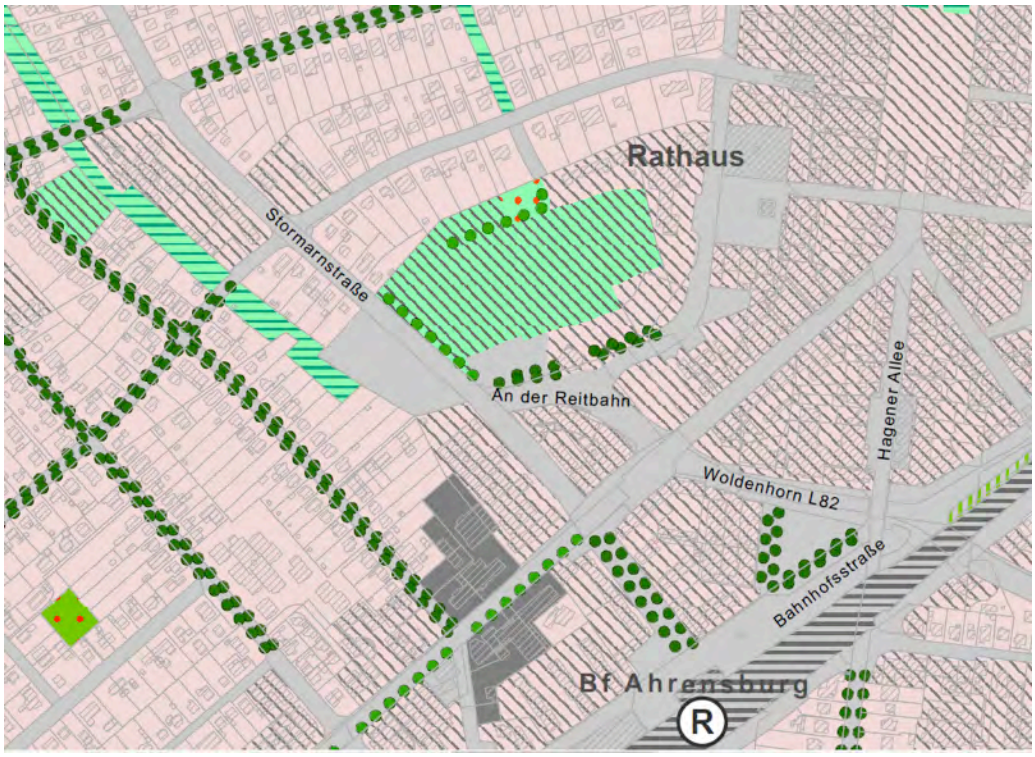


Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan Ahrensburg, Biotoptypenkartierung

- Landschaftsplan:

- Plangebiet: Geplante Flächen für bauliche Nutzung „Innenstadt“
- Nach Westen und Nordwesten angrenzend: Erhalt der öffentlichen Grün- und Parkanlage „Reesenbüttler Graben“
- Nordöstlich der Stormarnstraße: Sport- und Reitplatz
- Rote Linie: Erhalt einer vorhandenen Wegeverbindung/Grünzug



Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsplan Ahrensburg (2020)

- Themenkarte Erholung im Wohnumfeld:

Der o.g. Grünzug „Reesenbüttler Graben“ mit Wegeverbindung wird als Teil eines innerörtlichen Netzes aus Grünverbindungen mit dem Ziel „Erhalt und Entwicklung eines innerstädtischen Verbundsystems abseits vom Straßenverkehr geführten grünen Wegeverbindungen dargestellt“.

- Themenkarte Klima/Luft:

Im Rahmen der vorsorgenden Anpassung an den Klimawandel wird ein qualifizierter Umgang mit dem Regenwasser empfohlen, dies z.B. durch Verringerung des Versiegelungsgrads oder die Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf durch Schaffung von Möglichkeiten zur Versickerung und Verdunstung.

- Themenkarte Landschaftsbild:

Für das Plangebiet wird der Schutz und die Pflege des markanten Altbaumbestands im innerstädtischen Straßenraum empfohlen. Dies betrifft z.B. die Straßenbäume auf der nördlichen Seite der Stormarnstraße.

- Themenkarte Wasser:

Für das Plangebiet wird die Abpufferung von Hochwasserspitzen durch eine Reduzierung der Versiegelung empfohlen.

Radwegekonzept (Teilkonzept des Masterplans Verkehr von 2012):

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Verkehr wurde auch ein Radverkehrskonzept erarbeitet. Die entsprechende Übersichtskarte stellt für den südwestlichen Rand des Plangebiets den Verlauf einer sog. Alternativroute (blau gestrichelt) zur Veloroute A4 (blau) an der Stormarnstraße dar. Die Veloroute A4 verbindet den Bahnhof mit den Stadtteilen im Norden von Ahrensburg (A4a) und darüber hinaus mit Ammersbek sowie mit der Route Resenbüttler Redder (A4b) in Richtung der nordwestlichen Stadtteile.

Die Alternativroute bietet alternativ zur Führung des Radweges entlang der Stormarnstraße eine Führung innerhalb eines bestehenden Grünzugs an.

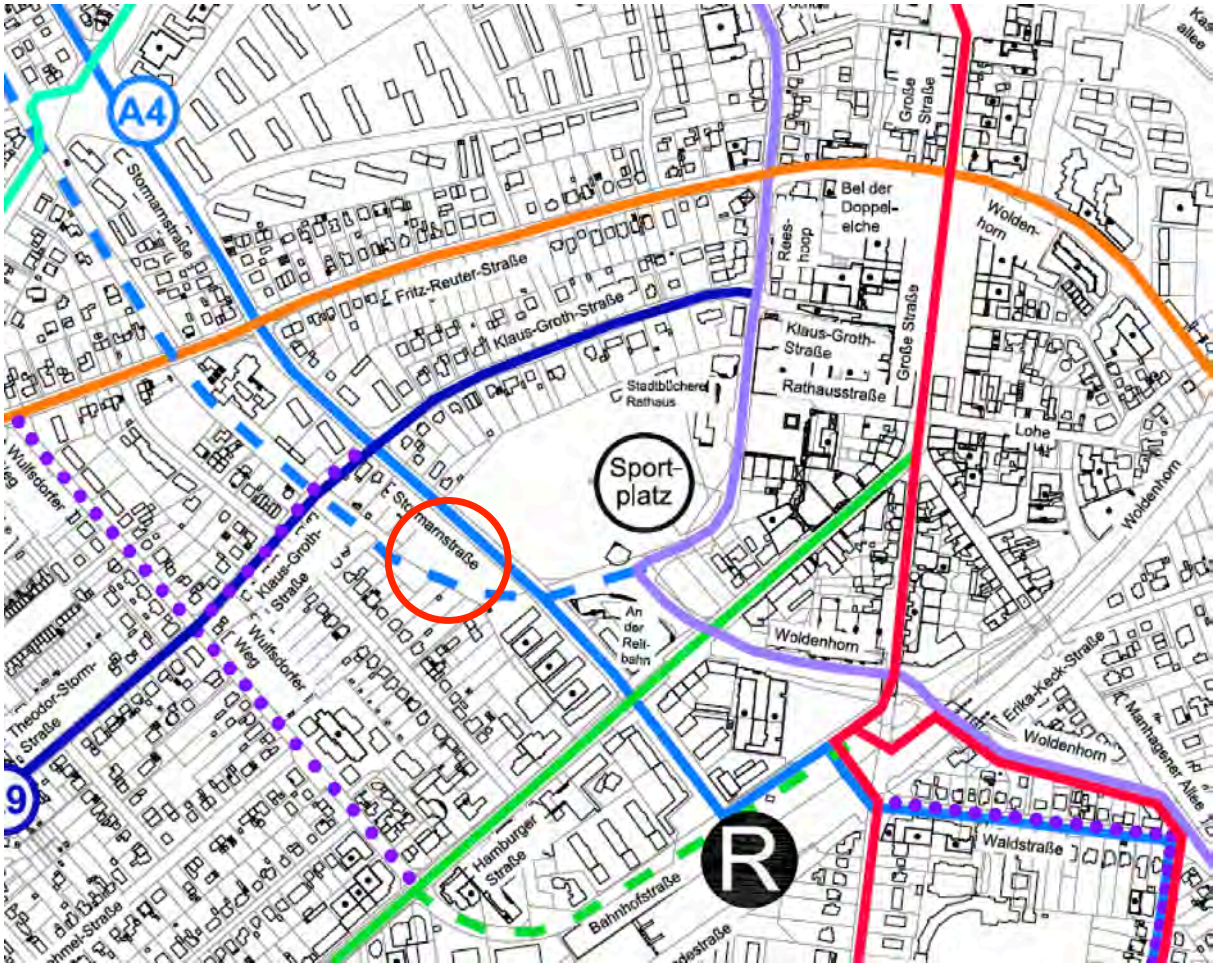


Abbildung 7: Ausschnitt Radverkehrskonzept Ahrensburg

Natura 2000 – Gebiete/ weitere Schutzgebiete

Die im Stadtgebiet von Ahrensburg liegenden FFH-Gebiete und andere Schutzgebiete (z.B. NSG, LSG) liegen in größerer Entfernung zum Plangebiet, so dass ein Wirkungszusammenhang ausgeschlossen werden kann.

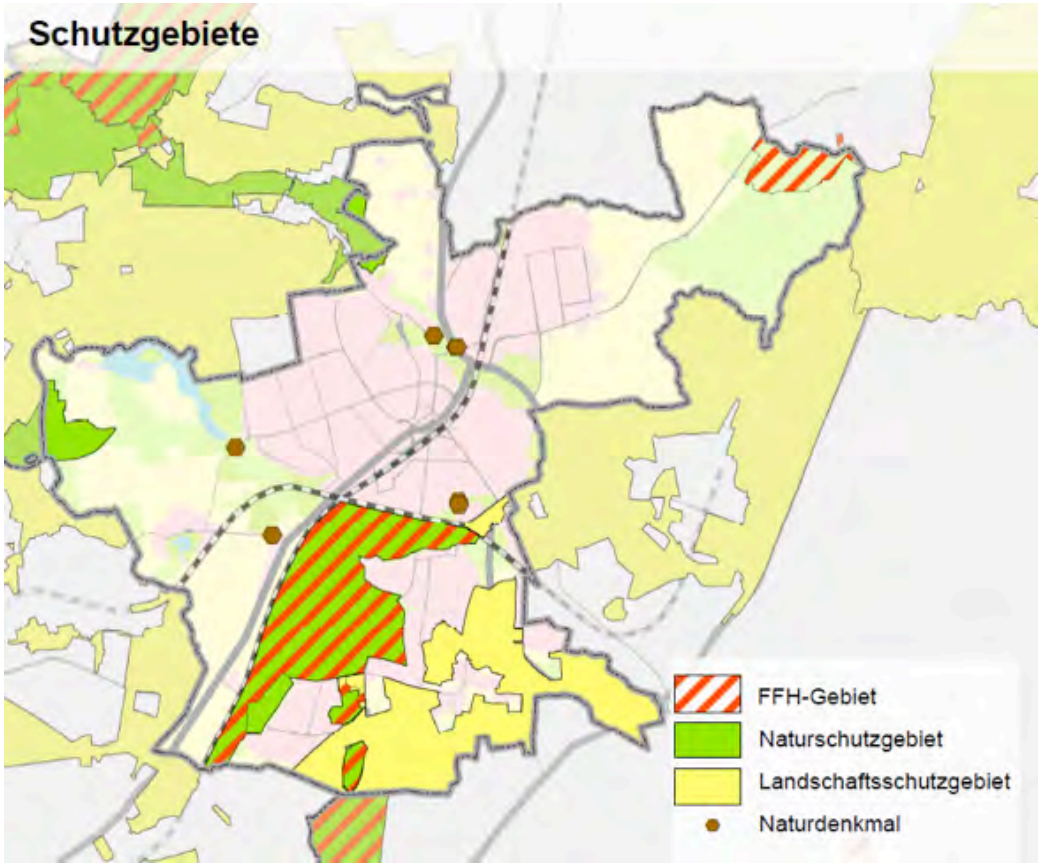


Abbildung 8: Landschaftsplan Ahrensburg: Themenkarte Arten und Biotope

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 vorhanden.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist 7.648 m² groß und umfasst derzeit einen Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen, eine randliche Knickstruktur sowie in Teilen zwei private Grundstücksflächen an der Adolfstraße (s. auch Bestands- und Nutzungstypenplan).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Von den ca. 7.648 m² im Plangebiet werden nach derzeitigem Planungsstand ca. 4.677 m² mit dem Sondergebiet überplant. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen umfassen ca. 1.165 m², die öffentliche Grünfläche ca. 1.306 m² und die private Grünfläche ca. 500 m².

6.4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Topographie: Die derzeitigen Geländehöhen liegen zwischen ca. 44 mNHN und ca. 45 mNHN.

Boden: 2018 erfolgte eine Baugrunderkundung und Schadstoffuntersuchung durch das Büro Kuhrau aus Bargteheide. Die 13 erfolgten Kleinbohrungen zeigten einen vergleichsweise homogenen Baugrund. Es stehen überwiegend Auffüllungen in einer Dicke von 0,50 m bis 2,20 m mit teilweise anthropogenen Beimengungen (Schotter, Beton und Asphalt) sowie Oberboden, Sande und vereinzelt Geschiebemergel an.

Zudem wurden Schadstoffuntersuchungen durchgeführt (Mineralölkohlenwasserstoffe MKW, Schwermetalle, Arsen, Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe PAK, Pechfreiheit u.a.). Gem. den Deklarationsanalysen nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) sind die angetroffenen Auffüllungen größtenteils als belastet (Z1 und Z2) sowie teilweise als nicht belastet (Z0) einzustufen. Nach den Untersuchungsergebnissen der Oberbodenbeprobung gemäß Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser bestehen keine Bedenken gegen die Nutzung dieser Böden aus den untersuchten Bereichen.

Grundwasser: Die während und nach Beendigung der Aufschlussarbeiten eingemessenen Wasserstände liegen zwischen ca. 2,7 m und 3,5 m unter GOK. Das entspricht einer Höhe von ca. 41 mNHN bis ca. 42 mNHN. Hierbei handelt es sich um nicht ausgepegelte Grundwasserstände. Mit zeitlich begrenzten höheren Wasserständen bis etwa 43 mNHN ist grundsätzlich zu rechnen.

Vorbelastungen/ Altlasten: Mit dem Stand vom 21.01.2020 liegen gem. Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Ein ehemaliger Graben wird verrohrt im Bereich des Stellplatzes geführt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden: Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier voraussichtlich überwiegend anthropogen überformte und bereits teilversiegelte Böden.

Für die Sondergebietsfläche wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt und eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da zudem eine nahezu vollständige Unterbauung des Baugrundstücks mit einer Tiefgarage geplant ist, um den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Marktkoppel/ Reeshoop“ zu berücksichtigen, der das Plangebiet als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz festsetzt (s. auch Kap. 2.4). Die Zweckbestimmung wurde nicht umgesetzt, sondern die Flächen als Stellplatzfläche genutzt. Bei der Umsetzung einer Sportplatznutzung hätte der Versiegelungsgrad deutlich höher ausfallen können als es sich bei der Stellplatznutzung auf Schotterflächen bzw. wassergebundener Decke aktuell darstellt.

Die folgende Tabelle stellt den bisherigen Versiegelungsgrad dem geplanten Versiegelungsgrad gegenüber:

Flächenkategorien	Versiegelungsgrad in m²			Gesamt
	unversiegelt	teilversiegelt	vollversiegelt	
Bestand				
Knick	469			
Rasenfläche	389			
Private Grünfläche	500			
Parkplatz		5.127		
Straßenverkehrsfläche			1.165	
Gesamt	1.358	5.127	1.165	7.650
Planung Öff. Flächen:				
Straßenverkehrsfläche			1.165	
Knick	428			
Öff. Grünfläche Weg			603	
Öff. Grünfläche Knickschutzstreifen	146			
Öff. Grünfläche Rest	131			
Gesamt	705		1.768	
Planung Private Grünfläche	500			
Planung Sondergebiet GRZ 1,0	0		4.677	
Gesamt	1.205	0	6.445	7.650

Tabelle 1: Versiegelungsgrad Bestand - Planung

Im Hinblick auf die zu bilanzierenden Eingriffe zeigt die Flächenberechnung folgende Ergebnisse:

- Die Knickflächen reduzieren sich um ca. 40 m², was einem Knickverlust von ca. 9 m Länge entspricht (Knickbreite im Mittel ca. 4,5 m). Der Knickverlust ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen, s. Kap. 6.4.4.
- Die private Grünfläche bleibt erhalten, die Flächen von Bestand und Planung sind gleich, es entsteht kein Ausgleichserfordernis.
- Die Straßenverkehrsfläche an der Stormarnstraße bleibt erhalten, die Flächen von Bestand und Planung sind gleich, es entsteht kein Ausgleichserfordernis.
- Die öffentliche Grünfläche umfasst den zu erhaltenden Knick, einen offenen unversiegelten Knickschutzstreifen (und kleinere offene Restflächen) sowie überwiegend eine gepflasterte, vollversiegelte Wegefläche.
- Der Eingriff in das Schutzgut Boden besteht hauptsächlich aus der Umwandlung von teilversiegelten in vollversiegelte Flächen durch die Überbauung mit dem Sondergebiet. Zur Kompensation dieser im Vergleich zum Bestand erheblicheren Versiegelung wird in Anlehnung an den Baurechtserlass ein Ausgleichsfaktor von 1: 0,3 angesetzt.

Zudem wird gem. Baurechtserlass für den ermittelten Ausgleichsflächenbedarf ein Reduktionsfaktor von 50 % für die umfängliche extensive und intensive Dachbegrünung der Dachflächen angesetzt. Die Reduktion darf allerdings nicht mehr als 50% des errechneten Ausgleichsflächenbedarfs betragen.

Die folgende Tabelle zeigt den errechneten Ausgleichsflächenbedarf von ca. 220 m² für den öffentlichen Bereich und ca. 800 m² für den Bereich des Sondergebietes.

Bilanzierungsansatz Öffentl. Flächen:	Fläche in qm	Ausgleichsfaktor	Ausgl.fläche in m²
Umwandlung teilversiegelte in vollversiegelte Flächen (Wegefläche)	603	1 : 0,3	201
Umwandlung unversiegelte in vollversiegelte Flächen (Knickdurchbruch)	41	1 : 0,5	21
Gesamt Ausgleichsbedarf			**222**
Bilanzierungsansatz Sondergebiet:		Ausgl.faktor	Ausgl.fläche
Umwandlung teilversiegelte in vollversiegelte Flächen	4.677	1 : 0,3	1.559
Gesamt Ausgleichsbedarf			**1.559**
Dachbegrünung gesamt			1.970
davon 50 % Reduzierung			985
aber nicht mehr als die Hälfte des Ausgleichsbedarfs (1.559 m²)			780
Gesamt Ausgleichsbedarf			780
gerundet			**800**

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird im Bereich „Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich“ im Ortsteil „Am Hagen“ bereitgestellt. Näheres ist im Kap. 6.4.4 ausgeführt.

Oberflächenentwässerung:

Im Zuge der Eingriffsminimierung wurde geprüft, durch welche Maßnahmen der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet so gering wie möglich beeinträchtigt wird. Hierbei wurden Möglichkeiten der Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung untersucht. Diese Vorgehensweise entspricht auch den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A RW-1)“ mit dem Ziel, auch bei Veränderungen von Bestandssituationen alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushalts möglichst zu minimieren.

Aufgrund der relativ geringen Anteile von unversiegelten Freiflächen bzw. der hohen baulichen Dichte im Planbereich (GRZ 0,8) sind die Optionen für einen Regenwasserrückhalt allerdings sehr gering. Flächen für eine Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser stehen nicht zur Verfügung. Im Bereich der umfänglichen extensiv und intensiv begrünten aller Dachflächen kann jedoch Oberflächenwasser rückgehalten, verdunstet und verzögert an die Kanalisation abgegeben werden. So können Abflussspitzen in der Kanalisation gemindert werden bzw. über die Verdunstung das örtliche Mikroklima optimiert wird. Die extensiv begrünten Dachflächen betragen ca. 1.080 m², die intensiv begrünten Dachflächen ca. 890 m² (s. auch Tabelle 4). Der großflächige Einsatz von Dachbegrünung hat somit auf alle Komponenten der Wasserhausbilanz – Abfluss, Versickerung und Verdunstung -eine positive Auswirkung und trägt dazu bei, im Sinne der AR-W 1 die Auswirkungen auf die lokale Wasserhaushaltsbilanz zu minimieren.

Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung wird von dem planenden Büro wie folgt erläutert: „Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren an getrennte öffentliche Kanäle. Andere Vorfluter

sind nicht verfügbar. Eine Versickerung ist aus Platzmangel ausgeschlossen. Für die Niederschlagsentwässerung ist eine Drosselung der Abflüsse mittels umfangreicher Dachbegrünung vorgesehen. Die höher gelegenen Dächer sind mit einer extensiven Begrünung von größer 10 cm Aufbauhöhe geplant. Auf der Dachfläche auf mittlerer Höhe ist ein Aufbau von 80 cm mit Begrünung vorgesehen und als intensive Begrünung zu bewerten. Auf Gehweghöhe werden die Randbereiche und die Lieferzufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt und die Abflüsse ohne Rückhaltung eingeleitet.

In der Summe findet über die Oberflächengestaltung eine Drosselung der Abflüsse um ca. 40 % statt.

Die Einleitung in den öffentlichen Kanal kann aufgrund der geringen Randbereiche um das Gebäude nicht zusammengefasst werden. Es ist die Einleitung über 3-4 Revisionsschächte erforderlich. Der überwiegende Anteil der Niederschlagsabflüsse soll an der Südseite in den vorhandenen Niederschlagskanal DN 800 angeschlossen werden. Der Niederschlagskanal in der Stormarnstraße wird eventuell zum Anschluss von geringen Pflasterflächen benötigt, wenn räumlich kein Anschluss in südlicher Richtung möglich ist. Es ist in der Stormarnstraße kein Anschluss von Dachflächen vorgesehen.“

Im Hinblick auf die AR-W 1ist bei innerstädtischen Bebauungen mit einer hohen GRZ davon auszugehen, dass die Anforderungen des AR-W 1 selten vollständig umgesetzt werden können. Dies ist dem hohen Versiegelungsgrad geschuldet. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wurde jedoch versucht, alle möglichen Optionen der wasserwirtschaftlichen Optimierung zu nutzen, indem mit den vorgesehenen Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Wegebelägen, intensiven und extensiven Gründächern sowie Fassadenbegrünungen verschiedene Maßnahmen zur Minimierung des Abflussbeiwertes des Gebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Lokalklimas (Rückhaltung, Verdunstung) verbindlich festgelegt wurden.

Eine Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz wurde aus Sicht der Stadt Ahrensburg in dem vorliegenden Fall für nicht erforderlich gehalten. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine städtebauliche Neuordnung in einem bereits voll erschlossenen Gebiet sowie versiegelten Gebiet vorbereitet. Für Bestandsgebiete, wie im hiesigen Fall, die lediglich mit anderen Festsetzungen überplant werden, ist gemäß Erlass vom 10.10.2019 das Arbeitsblatt A-RW 1 nur dann anzuwenden, wenn Anhaltspunkte für bestehende hydraulische Probleme in der Vorflut vorliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Eine Berechnung wird daher nicht für erforderlich erachtet.

Schmutzwasserentsorgung: Diese erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Stormarnstraße.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Bauweise u.ä.) für untergeordnete Verkehrsflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. Wege in Grünflächen, Zuwegungen, private Stellplätze u.ä.. (Festsetzung Nr. 8.6).
- Festsetzung von extensiven (Festsetzung Nr. 8.2) und intensiven (Festsetzung Nr. 8.3 und 8.4) Dachbegrünungen auf allen Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Tiefgaragen (Ausnahme: Dachterrassen, technische Aufbauten sowie Attika-Randstreifen).

  Mit dieser Festsetzung kann eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser sowie eine verzögerte Ableitung erreicht werden, die das insgesamt zu bewirt-

schaftende Oberflächenwasser rein quantitativ reduziert. Durch die Verdunstungskühlung wird eine positive klimatische Wirkung erreicht.

- Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche im Bereich „Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich“ im Ortsteil „Am Hagen“ (s. Kap. 6.4.4).
- Fachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen im Kontext der festgestellten Bodenbelastungen, Abstimmung eines Bodenmanagementkonzeptes mit der unteren Bodenschutzbehörde.

6.4.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Klima: Das Plangebiet liegt innerstädtisch. Genauere Daten zu den (mikro)klimatischen Verhältnissen liegen nicht vor. Es ist anzunehmen, dass sich das Mikroklima im Bereich der privaten Grundstücksflächen an der Adolfstraße mit guter Durchgrünung etwas anders darstellt als das Mikroklima im Bereich des Parkplatzes. Dieser wird sich bei hohen Temperaturen aufgrund der fehlenden Beschattung schneller und stärker aufheizen als das begrünte Umfeld (Freifläche nördlich der Stormarnstraße und südwestlich angrenzende Gärten).

Genauere Angaben zur Luftqualität im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Jede Bebauung bzw. Versiegelung von bisher offenen und/ oder mit Vegetation bestandenen Flächen bewirkt eine mikroklimatische Veränderung der bestehenden Situation. So wird die geplante Bebauung die oben beschriebene bioklimatische Funktion des Plangebiets in gewissem Maße verändern. Die Verdunstungskühlung im Bereich der vorhandenen Freiflächen (Privatgärten, Knick, Freiflächen nördlich der Stormarnstraße) wird sich positiv auf den Bereich der geplanten großflächigen Bebauung auswirken.

Einen Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Mikroklima kann die geplante extensive und intensive Dachbegrünung bewirken, die zum einen eine gewisse Rückhaltefunktion für das Dachflächenwasser hat sowie zur Verdunstungskühlung beiträgt. Die extensiv begrünten Dachflächen betragen ca. 1.080 m^2, die intensiv begrünten Dachflächen ca. 890 m^2 (s. auch Tabelle 4).

Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung i.S. des Baugesetzbuchs durch Nachverdichtung einer zentral gelegenen Entwicklungsfläche. Durch die integrierte Lage können Verkehre auf ein geringes Maß beschränkt werden (CO_2-Einsparung). Durch eine kompakte Bauweise und hohe Verdichtung wird dem Grundsatz eines flächensparenden und energieeffizienten Bauens Rechnung getragen.

Im Rahmen der vorsorgenden Anpassung an den Klimawandel empfiehlt der Landschaftsplan den qualifizierten Umgang mit dem Regenwasser, dies z.B. durch die Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf durch Schaffung von Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung und Verdunstung. Durch die hohe bauliche Auslastung auf dem Grundstück an der Reitbahn wird dies jedoch nicht möglich sein. Wie bereits in Kap. 6.4.2 dargelegt kann jedoch im Bereich der umfänglich extensiv und intensiv begrünten Dachflächen Oberflächenwasser rückgehalten, verdunstet und verzögert an die Kanalisation abgegeben werden. So können Abflussspitzen in der Kanalisation gemindert werden bzw. über die Verdunstung das örtliche Mikroklima optimiert wird

Die Luftgüte wird sich durch die geplante Bebauung nicht erheblich verschlechtern.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen (Knick),
- Festsetzung von extensiven (Festsetzung Nr. 8.2) und teilweise intensiven (Festsetzung Nr. 8.3 und 8.4) Dachbegrünungen auf allen Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Tiefgaragen (Ausnahme: Dachterrassen, technische Aufbauten sowie Attika-Randstreifen).

6.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Im Herbst 2019 erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung, deren Ergebnisse in einem Bestandsplan dargestellt werden.

Das Plangebiet wird derzeit zu einem großen Anteil als Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen genutzt, die Stellplätze sind mit Schotter befestigt. Nach Südwesten wird der Parkplatz an seiner Längsseite von einem Knick mit Knickwall gerahmt, der relativ dicht mit großen Bäumen (Hainbuchen 35-40 cm Stammdurchmesser, Eichen 60-70 cm Stammdurchmesser) bestanden ist. Der Knick ist ein geschütztes Biotop gem. § 21 (3) Nr. 4 LNatSchG. Der Knick hat durch seinen hohen Anteil an großen Bäumen und als flankierende Grünstruktur des Grünzugs „Reesenbüttler Graben“ einen hohen Wert für das Orts- und Landschaftsbild. Die ökologische Wertigkeit des Knicks bzw. seine Funktionsfähigkeit als Biotop ist jedoch durch den direkt an den Knickwall angrenzenden Groß-Parkplatzes bereits jetzt schon deutlich eingeschränkt. Ein Knickschutzstreifen ist nicht vorhanden.

Nach Südosten läuft der Knickwall aus und geht in eine schmale Gehölzreihe entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze über. Die Gehölzreihe befindet sich bereits außerhalb des Geltungsbereichs.

In der Nordwestecke des Parkplatzes steht ein größerer Spitzahorn (50 cm Stammdurchmesser).

Auf den beiden privaten Grundstücken an der Adolfstraße hat sich in den tiefen rückwärtigen und extensiv genutzten Gartenbereichen ein naturnaher Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten entwickelt. Vermessen wurden einige Einzelbäume wie Obstbäume (Stammdurchmesser 25-30 cm) sowie einige kleinere Ahorne (Stammdurchmesser ca. 20-25 cm). Hervorzuheben ist eine große und ältere Eiche im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 946 mit einem Stammdurchmesser von 110 cm sowie einem Kronendurchmesser von 22 m.

An den Geltungsbereich schließen sich nach Norden, Nordwesten und Süden weitere Wohnbaugrundstücke mit eingewachsenen Gärten an. Im Nordosten verläuft die Stormarnstraße mit Rad- und Fußweg ohne Straßenbäume.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der gesetzlich geschützte Knick am Südrand des derzeitigen Parkplatzes kann in sehr großen Teilen erhalten bleiben. Eine Ausnahme bildet ein geplanter schmaler Durchbruch am südöstlichen Ende des Knicks, so dass eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den im B-Plan Nr. 98 dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ und den im B-Plan Nr. 99 dargestelltem Weg parallel zum Knick hergestellt werden kann. Der Knick und die begleitende Grünfläche verbleiben in öffentlicher Hand, so dass ein dauerhafter Knickschutz bzw. eine fachgerechte Pflege langfristig gesichert ist. Zwischen Knickwall und befestigten Wegeflächen erstreckt sich ein 1 m breiter Knickschutzstreifen (s. auch Kap. 6.4.2 Versiegelung).

Von dem Durchbruch sind ca. 9 m Knickwall (incl. Flächen zur Höhenangleichung und Restflächen am auslaufenden Knickwallende) mit Strauchbewuchs betroffen sowie eine Hainbuche, die allerdings in schlechtem Zustand ist. Zudem wird der Ahorn im Bereich der Stellplatzflächen überplant.

Vegetationsstrukturen	Fläche/Größe
Knick Hainbuche im Knick (Überhälter)	9 lfm Stammdurchmesser 40 cm Kronendurchmesser 8 m
Ahorn (im Bereich der Stellplatzfläche)	Stammdurchmesser 50 cm Kronendurchmesser 10 m
Rasenfläche/ruderale Grasfluren an den Rändern	Ca. 390 m^2

Tabelle 3: Verluste von Vegetationsstrukturen im Plangebiet

Die Vegetation im Bereich der rückwärtigen Grundstücke an der Adolfstraße, u.a. die große und prägende Eiche, kann erhalten bleiben. Diese rückwärtigen Grundstücksteile der wohnbaulich genutzten Grundstücke Adolfstraße 18 und 20 sind im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 11 als Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind Teile der Gärten. Der erhaltenswerte Baumbestand wird über die Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert. Mit Rücksicht auf diese Bäume und die Überhälter des angrenzenden Knicks auf öffentlicher Fläche werden die Flächen im Kronentraufbereich dieser Bäume als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Demzufolge werden für diese Flächen auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und deren Zufahrten ausgeschlossen. Zulässig sind Wege zur fußläufigen Erschließung.

Den o.g. Verlusten von Vegetationsstrukturen im Plangebiet stehen trotz des geplanten hohen Versiegelungsgrades zahlreiche Begrünungsmaßnahmen gegenüber. Dazu zählt im Bereich des Sondergebietes insbesondere die umfängliche Begrünung der Dächer, da diese teilweise für die Bewohner als nutzbare Dachgärten angelegt werden. Auch die nicht nutzbaren Dächer werden extensiv begrünt. Die folgende Tabelle zeigt die geplanten Maßnahmen:

Neuanlage von Vegetationsstrukturen	Fläche/Größe
Außenanlagen des Sondergebietes: Mittelkronige Bäume Fassadenbegrünung	 3 Bäume ca. 50 lfm
Intensiv begrünte Dachflächen: Kleinkronige Bäume Stauden- und Gräserflächen	 7 Stück Ca. 890 m^2
Extensiv begrünte Dachflächen	Ca. 1.080 m^2

Tabelle 4: Neupflanzungen im Plangebiet

Die geplanten Baumpflanzungen (ein Baum im Bereich der südlichen Grundstückszufahrt, zwei Bäume im Bereich der Freiflächen am nördlichen Baukörper) gliedern zusammen mit den geplanten Fassadenbegrünungen den neuen Baukörper. Weitere Baumpflanzungen sind aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks nicht realistisch. Die Pflanzung von Straßenbäumen an der Stormarnstraße ist aufgrund des engen Straßenprofils nicht möglich.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Zudem sind weitere naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes geplant. Der oben beschriebene Knickverlust sowie die bilanzierten Ausgleichsbedarfe für das Schutzgut Boden (s. Kap. 6.4.2) sollen durch eine komplexe Maßnahme auf Flächen südlich der Ortslage Am Hagen kompensiert werden. Hier befinden sich zwischen dem Ginsterweg am südlichen Ortsrand und dem Niederungsbereich an der Dänenbek stadteigene landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sukzessive als „Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich“ (s. Abbildung 6) mit unterschiedlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen aufgewertet werden sollen.

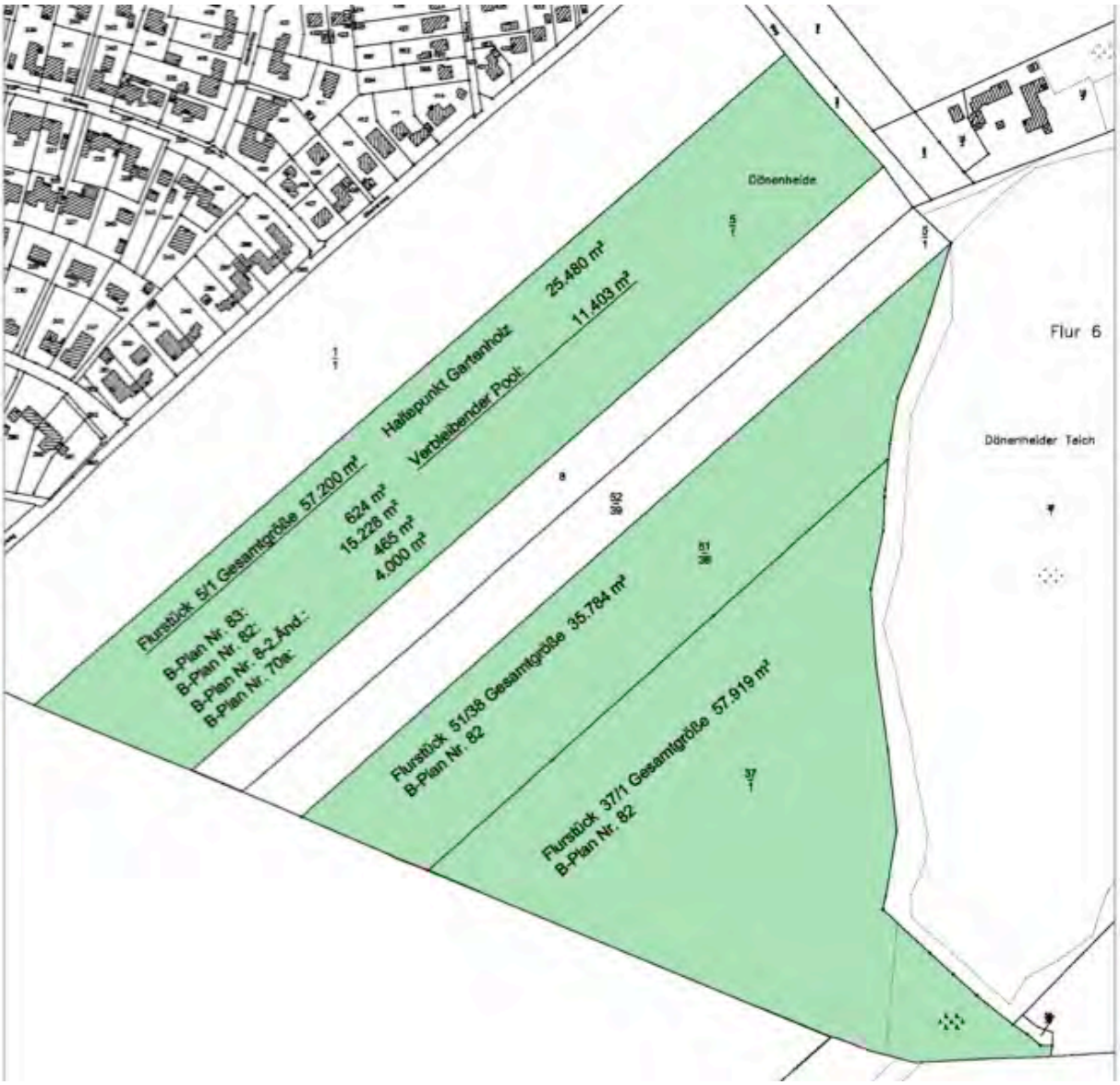


Abbildung 9: Stadt Ahrensburg: Ausgleichsflächen westlich Dänenteich

In Teilbereichen des Gesamtareals erfolgten bereits Umsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Vorhaben wie z.B. Aufforstungsflächen, die Neuanlage von Kleingewässern oder Extensivierungen von Ackerflächen. Dabei liegt der derzeitige und zukünftig noch wachsende Biotopkomplex direkt angrenzend an das NSG Höltigbaum, so dass von positiven Wechselwirkungen insbesondere für die Fauna ausgegangen werden kann. Die Flächen selbst liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorliegenden B-Plans ist u.a. vorgesehen, einen vorhandenen, jedoch sehr lückigen und teilweise recht spärlich bewachsenen Knick entlang der nordwestlichen Grenze des Ausgleichsflächenareals aufzuwerten. Der Knick hat eine Gesamtlänge von ca. 600 m (Lage s. blaue Linie in Abb. 7). Dabei sind zwei unterschiedliche Knickabschnitte mit unterschiedlichen Wertigkeiten zu betrachten: der ca. 230 m lange süd-westliche Knickabschnitt (bis auf Höhe des Kleingewässers), der durch zahlreiche Eichen-Überhälter geprägt wird und höherwertig ist, und der ca. 370 m lange nord-östliche Knickabschnitt (grüne Pfeile in Abbildung), der wegen einer in diesem Abschnitt verlaufenden Überspannleitung nur über sehr wenige Überhälter verfügt. In diesem Abschnitt wurden durch Abschreiten die vorhandenen Knicklücken erfasst, die sehr kleinteilig von 2 m bis max. 25 m variieren und insgesamt ca. 25 % des Knicks bzw. ca. 90 lfm ausmachen.



Abbildung 10: Luftbild mit Lage des Knicks südöstlich Ginsterweg (Digitaler Atlas Nord)

Der geplante Knick-Ausgleich für den B-Plan Nr. 99 soll in diesem Knickabschnitt bzw. auf den benachbarten Flächen erfolgen.

Im Einzelnen sind folgende Knick-Aufwertungsmaßnahmen geplant:

- Schließung der zahlreichen Knicklücken durch Knickneuanlagen im in Abb. 10 dargestellten Knickverlauf zwischen den beiden grünen Pfeilen (gesamt: ca. 90 lfm),
- teilweise Ausbesserung der degradierten Knickwälle, indem sie erhöht und verbreitert werden,
- Ergänzung von Überhältern durch Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen in einem Abstand von im Mittel ca. 40 m (z.B. Feldahorn – Acer campestre, Eberesche – Sorbus aucuparia); Hinweis: großkronige Überhälter wie z.B. Eichen sind aufgrund der Überspannleitung in diesem Teil des Knicks nicht möglich,

- Anlage eines ca. 30 m langen Knickstückes im rechten Winkel zum Bestandsknick (grüne Linie in Abb. 10)

Quantitativ betrachtet entstehen im Gesamtverlauf des beschriebenen Knickabschnitts ca. 90 lfm Knickneuanlage (370 m x 25%), von denen 18 lfm Knickneuanlage dem geplanten Knickdurchbruch im Plangebiet B-Plan 99 zugeordnet werden. Die restlichen 72 lfm Knickneuanlage sowie die zusätzliche Knickneuanlage von ca. 30 lfm (zusammen ca. 100 lfm) kompensieren den ggf. entstehenden ökologischen Funktionsverlust des im Plangebiet verbleibenden, ca. 100 m langen Knicks (z.B. durch die 1 m an den Knickwall heranreichenden Wegeflächen bzw. damit ggf. verbundene baubedingte Wurzelverluste u.ä.). Dies entspricht einem Kompensationsfaktor von 1:1 und legt den worst case an möglichen Beeinträchtigungen zugrunde.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die angenommenen Größenordnungen für die Knicklücken auf der Ebene der Bebauungsplanung nur relativ grob ermittelt werden konnten. Im Zuge einer landschaftsplanerischen Ausführungsplanung bzw. einer Vermessung müssen die Zahlen nochmals überprüft werden. Infolgedessen kann es erforderlich sein, dass der derzeit ermittelte Bedarf für eine Knickneuanlage von ca. 30 m (nach oben oder unten) angepasst werden muss. Eventuelle Änderungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um die baustellenbedingten Eingriffe für den im Plangebiet verbleibenden Bestandsknick möglichst gering zu halten, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. So können im Bedarfsfall, wenn z.B. beim Bau der Wegeflächen größere Baumwurzeln angeschnitten werden sollten, sofortige Baumschutzmaßnahmen in die Wege geleitet werden (z.B. Ausbilden eines Wurzelvorhangs).

Dem ermittelten Ausgleichsflächenbedarf für die Versiegelung von insgesamt 1.020 m² (800 m² für den Bereich des Sondergebietes und 220 m² für den öffentlichen Bereich) wird ein entsprechend großes Teilstück des an den Bestandsknick nach Südosten angrenzenden Grünlandes zugeordnet (Flurstück 5/1, s. roter Kasten in Abbildung 10), auf dem durch gelenkte Sukzession eine Gehölzansiedlung initiiert wird.

Wie bereits oben ausgeführt soll mit dem Maßnahmenpaket Knickneuanlage und flächige Gehölzentwicklung ein funktionaler und qualitativer Gesamtausgleich für insbesondere die Eingriffe in das Schutzgut Boden/Wasser (Versiegelung) und Pflanzen/Tiere (Knickverlust) erreicht werden, der jedoch auch eine positive Wirkung für die anderen Schutzgüter erzielt:

- Stärkung der Biotopverbundfunktion durch Knicklückenschließung
- Stärkung der Artenvielfalt
- Aufwertung der landschaftsbildprägenden Vegetationselemente
- Erhöhung der klimatischen Verdunstungsleistung und CO_2-Bindung durch Gehölzentwicklung.

Der Verlust der Hainbuche im Bereich des Knickdurchbruchs wird durch die Pflanzung von Überhältern in der oben beschriebenen Knickneuanlage kompensiert. Der Verlust des Ahorns wird durch die geplante Anpflanzung von drei neuen Bäumen im Plangebiet ausgeglichen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt des vorhandenen Knicks bis auf einen schmalen Durchbruch für eine Wegeverbindung (Festsetzung als öffentliche Grünfläche), Durchführung einer ökologischen Baubegleitung,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche in den rückwärtigen Gärten der Adolfstraße zur Sicherung des Baumbestandes (Festsetzung als private Grünfläche),

- Festsetzung von extensiven (Festsetzung Nr. 8.2) und intensiven (Festsetzung Nr. 8.3) Dachbegrünungen auf allen Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Tiefgaragen (Ausnahme: Dachterrassen, technische Aufbauten sowie Attika-Randstreifen),
- Festsetzung von 3 Baumpflanzungen im Sondergebiet,
- Festsetzung von partieller Fassadenbegrünung,
- Festsetzung einer externen Kompensationsfläche südlich der Ortslage Am Hagen im Bereich des „Ausgleichsflächenkomplexes westlich Dänenteich“.

6.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Im Oktober 2019 wurde eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt. Dafür wurde das Plangebiet einmalig auf eventuelle Bestände von Fledermäusen, Vögeln und anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie hin untersucht. Es wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Fledermäuse und Vögel von Bedeutung sind.

Im Hinblick auf die Fledermäuse wurde festgestellt, dass der Knick einen Bereich mit Potenzial für kleine Quartiere (Tagesverstecke) in den Kronenbereichen großer Bäume darstellt sowie gleichzeitig ein potenzielles Nahrungsgebiet mittlerer Bedeutung. Die naturnahen Gehölzflächen im Bereich der rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Adolfstraße stellen ebenfalls ein potenzielles Nahrungsgebiet mittlerer Bedeutung dar.

Im Hinblick auf die Brutvögel wurden 16 potenziell vorkommende gehölzbrütende Vogelarten sowie 13 potenziell vorkommende Vogelarten mit großen Revieren festgestellt. Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wirkungen auf Fledermäuse: Potenzielle Fledermausquartiere sind in den betroffenen Gehölzen nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt.

Wirkungen auf Brutvögel: Der im Artenschutzbericht noch angenommene Gehölzverlust von ca. 0,1 ha bezog sich auf einen zu diesem Zeitpunkt noch größer geschnittenen Geltungsbereich im Bereich der Grundstücke an der Adolfstraße. Dieser Bereich ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 99. Von den Grundstücken an der Adolfstraße liegt nur noch der rückwärtige Teil der Gärten im Plangebiet. Zum Erhalt der naturnahen Vegetationsstrukturen in diesem Bereich und des Baumbestandes, insbesondere der großen alten Eiche, sind diese Flächen als private Grünfläche festgesetzt. Der Verlust von Nahrungs- und Lebensraum beschränkt sich also auf den Knickbereich, der am Südostende des Knicks für die Wegeanbindung überplant wird.

Arten mit großen Revieren (z.B. Buntspecht) oder Arten, die im Plangebiet nur Nahrungsgebiete haben, können in die Umgebung ausweichen, denn sie verlieren nur einen sehr geringen Anteil ihrer Streifgebiete. Die übrigen Arten mit kleineren Revieren (z.B. Amsel, Zilpzalp) verlieren auch nur einen kleinen Anteil ihrer Reviere. Es handelt sich um Arten, deren Bestände in Hamburg und Umgebung in den letzten Jahrzehnten mit der Zunahme der Gehölze im Siedlungsraum zugenommen haben. Langfristig bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten daher im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. entstehen neu. Alle betroffenen Arten sind ungefährdet. Der Verlust einzelner Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Ein even-

tueller Verlust der Reviere wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit Gefährdung der Arten im Raume Hamburgs führen. Die kurzfristige Bestandsverminderung bis zur Neuentwicklung von Gehölzen können diese Arten mit ihren großen Populationen überstehen, ohne dass es zu einem Bestandseinbruch kommt. Auch bei den empfindlicheren Vogelarten der Vorwarnliste (Gartenrotschwanz und Grauschnäpper) ist kein nennenswerter Verlust von Teilen ihres Nahrungshabitats festzustellen.

Die erfolgte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens nicht zum Eintreten eines Verbots nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Artenschutzrechtliche Konflikte mit weiteren Artengruppen sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Einhaltung der obligatorischen Bauzeitenregelungen bei ggf. durchzuführenden Gehölzbeseitigungen oder Baufeldfreimachungen (Schutz von Brutzeiten für Vögel und Fledermäuse etc.),
- Festsetzung von extensiver und intensiver Dachbegrünung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Festsetzung einer externen Kompensationsfläche südlich der Ortslage Am Hagen im Bereich des „Ausgleichsflächenkomplexes westlich Dänenteich“.

6.4.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Ausgangssituation

Wie bereits unter 6.3b) dargestellt bestehen keine Wirkungszusammenhänge mit den FFH-Gebieten im Süden und Norden von Ahrensburg.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nicht erforderlich.

6.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerstädtisch in der Nähe von Rathaus und Bahnhof. Nach Nordosten grenzt im Anschluss an die Stormarnstraße der Stormarnplatz an, eine größere Parkanlage mit Sport- und Spielflächen. Diese sowie der den Parkplatz an seiner Südgrenze flankierende Knick mit großen Bäumen bilden ein - gemessen an der innerstädtischen Lage – relativ grünes Umfeld für das geplante Bauvorhaben. Die umgebenden Bebauungsstrukturen sind relativ heterogen: nach Westen schließt sich ein gründerzeitliches Villenviertel mit großen und sehr grün geprägten Gärten an, zu dem auch der südliche Plangeltungsbereich mit den rückwärtigen Gärten der beiden Grundstücke an der Adolfstraße gehört. Nach Nordwesten schließen ebenfalls Wohnviertel an. Im Südosten des Plangebietes erstreckt sich Zeilenbebauung aus den 70er Jahren, die nach Osten in eine großmaßstäbliche Bebauung an der Stormarnstraße übergeht.

Der Parkplatz selbst ist ungegliedert und mit Schotter befestigt. Nach Nordwesten geht der vorhandene Knick in einen schmalen Grünzug mit Rad- und Fußweg über. Hier verläuft die in Kap. 6.3b) beschriebene Veloroute A4, die über den Parkplatz Anschluss an die Stormarnstraße hat.

Die Topographie im Plangebiet ist relativ eben ausgeprägt: der Parkplatz fällt leicht von der Stormarnstraße (ca. 44.60 m üNN) in Richtung Knick (Knickwall ca. 44.05 m üNN) und von der südöstlichen Seite (ca. 44.80 m üNN) in Richtung Nordwesten (ca. 44.30 m üNN).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Überplanung des Parkplatzes wird eine deutliche Veränderung des Ortsbildes bewirken. Anstelle des ungegliederten Stellplatzes wird ein Ensemble aus zwei bis viergeschossigen überwiegend zusammenhängenden Baukörpern entstehen, die sich durch den Erhalt der vorhandenen randlichen Grünstrukturen gut in die Umgebung einbinden werden. Durch die gegliederten Klinkerfassaden mit vor- und zurückspringenden Balkonen und Loggien entsteht ein aufgelockerter, teils fassadenbegrünter Gebäudekomplex, der zusammen mit der geplanten Neupflanzung von Laubbäumen entlang der Straße einen neuen Straßenraum an der Stormarnstraße bilden wird.

Die Pflanzung von öffentlichen Straßenbäumen ist aufgrund der schmalen Ausbildung des vorhandenen Fuß- und Radweges nicht möglich.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche bleibt der gliedernde und raumbildende Knick mit den großen Bäumen überwiegend erhalten und bildet einen dichten Sichtschutz zu den Gärten an der Adolfstraße. An einen schmalen Knickschutzstreifen (1m) schließt sich der geplante Fuß- und Radweg an, der übergeht in die Erschließungsflächen des Sondergebietes bzw. nach Nordwesten an den vorhandenen Fuß- und Radweg anschließt.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der vorhandenen gliedernden und raumbildenden Vegetationsstrukturen (insbesondere des Knicks) an den Rändern zur Einbindung des neuen Gebäudeensembles in die vorhandenen Siedlungsstrukturen.
- Gestaltung eines neuen Straßenraums an der Stormarnstraße mit gegliederten und aufgelockerten Fassaden, partiellen Fassadenbegrünungen, extensiven und intensiven Dachbegrünungen auf den Flachdächern sowie Baumpflanzungen im Übergang zur Straße.
- Fortsetzung der vorhandenen Wegetrasse im Grünzug „Reesenbüttler Graben“ über eine neue Wegetrasse parallel zum Knick mit Anbindung an die Stormarnstraße.

6.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen der Stormarnstraße, Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke und Sportlärmimmissionen der nordöstlich angrenzenden Sportanlagen vorbelastet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung *(Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Ahrensburg, Projektnummer 19072, Stand 11. September 2020“, LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide)* wurden die Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung und auf die Neubebauung untersucht.

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 Geräuschbelastung wurden die Pegel an den maßgebenden Immissionsorten der schutzbedürftigen Nutzungen tags und nachts getrennt ermittelt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung außerhalb des Vorhabengebiets werden an alle maßgebenden Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. Überwiegend wird ebenfalls dem Relevanzkriterium der TA Lärm (Immissionsrichtwert wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten) entsprochen. An den Immissionsorten, an denen dies nicht der Fall ist, liegt keine gewerbliche Vorbelastung vor.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zusammenfassend festzustellen, dass die für urbane Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Nachts sind nur die haustechnischen Anlagen in Betrieb, daher sind im Nachtzeitraum keine Geräuschspitzen zu erwarten.

Sportlärm

Die Beurteilungsgrundlage für den Sportlärm bildet die Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Für die nördlich angrenzenden Sportplätze wurden die maßgebenden Emissionsquellen detailliert analog der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 80A der Stadt Ahrensburg, die Nutzung der Sportplätze werktags und sonn- und feiertags sowie der Bau einer neuen Skateanlage auf dem Gelände des Stormarnplatzes in den Berechnungen übernommen. Im Bereich des geplanten Pumptracks werden die Kommunikationsgeräusche als maßgebende Emissionen berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt sich für die geplante Bebauung, dass der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags eingehalten wird.

Im vorliegenden Fall sind die Abstände zum Plangeltungsbereich tags größer als die erforderlichen Mindestabstände. Somit sind keine Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten. In den morgendlichen Ruhezeiten sowie in den Nachtstunden findet kein Spielbetrieb statt, daher sind u.a. die Schiedsrichterpfiffe bzgl. des Spitzenpegelkriteriums nicht zu berücksichtigen.

Freizeitlärm

Zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein heranzuziehen. Das JuKi (Jugendkulturinitiative Ahrensburg und Umgebung e.V.) betreibt das selbstverwaltete Jugendkulturzentrum „42“ nordöstlich der Stormarnstraße. Westlich vom Gebäude mit Erschließung über die Stormarnstraße befindet sich eine Stellplatzanlage mit bis zu 80 Stellplätzen, die auch von Besuchern des JuKi genutzt wird.

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Jugendeinrichtung wurden die Beurteilungspegel aus dem maßgebenden Lastfall nachts an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches berechnet.

Für das Sondergebiet gibt die Freizeitlärm-Richtlinie keine Immissionsrichtwerte vor. Für diese Bereiche wird aufgrund der Nutzung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes ausgegangen.

Zusammenfassend ist für den maßgebenden Lastfall festzustellen, dass der geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches sicher eingehalten wird. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm 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. Für den Plangeltungsbereich wurde der Nutzung entsprechend eine Schutzbedürftigkeit zugrunde gelegt, die der von Mischgebieten vergleichbar ist.

Es wurden der auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der einwirkende Schienenverkehrslärm berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der Verkehrsuntersuchung entnommen. Aus dem Verkehrsgutachten ist ersichtlich, dass durch die Ausweisung der Sondergebietsflächen aufgrund der bereits vorliegenden Verkehrsbelastungen nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im straßennahen Bereich der Stormarnstraße die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 65 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) und von 50 dB(A) nachts werden an den der Stormarnstraße zugewandten Fassaden überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags wird ausschließlich an der der Stormarnstraße zugewandten Gebäudefassade der geplanten Gewerbeeinheit überschritten. An den Fassaden der geplanten Wohnbebauung wird der geltende Immissionsgrenzwert tags eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird ebenfalls überwiegend an den Nordostfassade der geplanten Gebäude nicht eingehalten. Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen für die Wohnbebauung lässt sich festhalten, dass sich in Bezug auf die Anordnung keine Einschränkungen ergeben, da der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) an der geplanten Bebauung nicht überschritten wird.

<u>Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</u>

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden an den Neubauten Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich.

Aktiver Schallschutz entlang der Stormarnstraße innerhalb des Plangeltungsbereiches ist weder aufgrund der Nutzung angemessen noch aufgrund der Erschließung realisierbar. Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßahmen zum Schutz der Wohnnutzung in den Obergeschossen stehen auch aufgrund der geplanten Geschossigkeit außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind nicht sinnvoll. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Der maßgebliche Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wird an den zu Stormarnstraße ausgerichteten Fassadenseiten überschritten. Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Überschreiten von Beurteilungspegeln größer 45 dB(A) nachts aus Verkehrslärm bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume

schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

b) Erholung

Ausgangssituation

Im Plangebiet gibt es derzeit keine Flächen, die für eine öffentliche Erholungsnutzung vorgesehen sind. Die Freiflächen der beiden privaten Grundstücksflächen an der Adolfstraße werden gärtnerisch genutzt.

Im Zuge der Überplanung der Stellplatzfläche ist es jedoch relevant, dass das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Stormarnstraße und dem nordwestlich angrenzenden Grünzug „Reesenbüttler Graben“ hat. Wie bereits in Kap. 6.3b) dargestellt, verläuft im Plangebiet die Veloroute A4, die den Bahnhof mit den Stadtteilen im Norden von Ahrensburg (A4a) und darüber hinaus mit Ammersbek sowie mit der Route Reesenbüttler Redder (A4b) in Richtung der nordwestlichen Stadtteile verbindet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Überplanung ist sicher zu stellen, dass die o.g. Veloroute weiterhin über das Grundstück geführt werden kann. Dazu wird im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche parallel zum vorhandenen Knick eine Trasse als „Örtlicher Hauptweg“ ausgewiesen, die eine Anbindung des bestehenden Weges im Grünzug „Reesenbüttler Graben“ an die Stormarnstraße sicherstellt.

Zudem wird im südlichen Bereich des Plangebietes die Option für eine fußläufige Anbindung an einen geplanten Fußweg zur Adolfstraße (B- Plan Nr. 98) gesichert.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem nordwestlichen angrenzenden Grünzug „Reesenbüttler Graben“ und der Stormarnstraße auf den Flächen des derzeitigen Stellplatzes; Führung der geplanten Wegeachse parallel zum Knick und Auswiesung als öffentliche Grünfläche.
- Schaffung einer Anbindemöglichkeit des geplanten Fußweges zur Adolfstraße an die öffentliche Grünfläche im Plangebiet durch einen Knickdurchbruch.

6.4.9 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation:

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 vorhanden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nicht erforderlich.

6.5 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwendung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffe, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen
Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

6.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Zusammenfassung)

Zusammenfassend werden folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

6.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt des Baumbestandes in den rückwärtigen Gärten der Adolfstraße zur Sicherung des Baumbestandes (Festsetzung als private Grünfläche).
- Erhalt des vorhandenen Knicks als gliedernde, raumbildende und ortsbildprägende Vegetationsstruktur sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Ausnahme: ein schmaler Durchbruch für eine geplante Wegeverbindung zur Adolfstraße (Festsetzung als öffentliche Grünfläche); Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.
- Einhaltung der obligatorischen Bauzeitenregelungen bei ggf. durchzuführenden Gehölzbeseitigungen oder Baufeldfreimachungen (Schutz von Brutzeiten für Vögel und Fledermäuse in der Zeit von Oktober bis Februar etc.).
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Fortsetzung der vorhandenen Wegetrasse im Grünzug „Reesenbüttler Graben“ über eine neue Wegetrasse parallel zum Knick mit Anbindung an die Stormarnstraße zur Verbesserung der Wegeführung im gesamten Stadtteil.
- Festsetzung von partieller Fassadenbegrünung zur Gliederung der Baukörper und zur Stärkung der Verdunstungskühlung.

6.6.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

- Festsetzung von extensiven (Festsetzung Nr. 8.2) und intensiven (Festsetzung Nr. 8.3 und 8.4) Dachbegrünungen auf allen Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Tiefgaragen (Ausnahme: Dachterrassen, technische Aufbauten sowie Attika-Randstreifen).

- Festsetzung der Neupflanzung von 3 Bäumen im Bereich des Plangebiets.

6.6.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der beschriebene Knickverlust sowie die bilanzierten Ausgleichsbedarfe für das Schutzgut Boden (s. Kap. 6.4.2 und Kap. 6.4.4) sollen durch eine komplexe Maßnahme auf Flächen südlich der Ortslage Am Hagen kompensiert werden. Hier befinden sich zwischen dem Ginsterweg am südlichen Ortstrand und dem Niederungsbereich an der Dänenbek stadteigene landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sukzessive als „Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich“ entwickelt werden. Es erfolgen Knickneuanlagen sowie eine flächige Gehölzentwicklung durch gelenkte Sukzession.

6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen / Planungsalternativen

Das derzeitige Planungskonzept ist Ergebnis eines längeren Planungs- und Abstimmungsprozesses. Die ursprünglich angedachte umfänglichere Bebauung wurde zugunsten des Erhalts der Knickstrukturen verkleinert. Der geplante Mix aus Wohnungen und Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss ist standortgerecht. Die geplante hohe Dichte entspricht der innerstädtischen Lage und dem Ziel der Innenverdichtung zugunsten des Erhalts von unbebauten Flächen am Siedlungsrand.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzung als Parkplatz fortgeführt werden.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- Siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 10.3

6.8.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen werden verwendet:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998

6.8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen. Es basiert auf Überwachungsmaßnahmen und Umweltinformationen. Die Umweltauswirkungen werden von den zuständigen Fachabteilungen des Amtes im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht.

Gemäß § 4 Absatz 3 BauGB unterrichten die zuständigen Ämter den Kreis, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, in welchem Umfang Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Mittels der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird sichergestellt, dass sich die Maßnahmen sachgerecht entwickeln und ihre ökologischen Funktionen aufnehmen und erfüllen können.

Durch stichprobenartige Kontrolluntersuchungen seitens des Amtes wird überprüft, ob die geplante Funktionserfüllung der verschiedenen Maßnahmen tatsächlich greift. Bei festgestellten Abweichungen von den Maßnahmenzielen können dann erforderliche Maßnahmenkorrekturen und -ergänzungen vorgenommen werden, um möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Zur Minimierung von baustellenbedingten Beeinträchtigungen des Bestandsknicks (z.B. durch Anschneiden von größeren Baumwurzeln beim Ausheben der Baugruben) ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit ergänzendem innenstadtnahen Geschosswohnungsbau (ca. 55 Wohneinheiten) geschaffen werden. Für die Umweltprüfung bzw. die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung waren folgende Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans relevant:

- Festsetzung eines Sondergebiets Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistungen mit einer Größe von ca. 4.700 m^2 an der Stormarnstraße mit den erforderlichen Erschließungsflächen und einer Tiefgarage sowie der damit einhergehenden Versiegelung (geplante GRZ 0,8 und zulässige Überschreitung bis 1,0);
- Festsetzung eines vorhandenen Knicks zum Erhalt. Ausnahme: Durchbruch für die Anbindung eines geplanten Fuß- und Radweges zur Adolfstraße bzw. zur Hamburger Straße (B-Plan 98);
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die die Fortführung der Wegeverbindung zwischen dem Grünzug „Reesenbüttler Graben“ und der Stormarnstraße parallel zum vorhandenen Knick ermöglicht;
- Festsetzungen für Durchgrünungsmaßnahmen des neuen Quartiers (Baumpflanzungen, Dachbegrünungen).

Der Erhalt des ortsbildprägenden und gliedernden Knicks mit zahlreichen Großbäumen ist dabei die wichtigste Vermeidungsmaßnahme im Plangebiet. Aus Sicht der Erholungsvorsorge und zur Stärkung der Fahrradmobilität ist die Aufrechterhaltung der genannten Wegeverbindung zwischen Stormarnstraße und Grünzug von großer Bedeutung, die über die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Wanderweg parallel zum Knick gesichert wird.

Im Sondergebiet selbst werden umfängliche Dachbegrünungen festgesetzt, die teilweise von den Bewohnern genutzt werden können, aber auch für das Mikroklima (Verdunstungskühlung) und die Rückhaltung von Oberflächenwasser positive Effekte herstellen. Zudem wird die Neupflanzung von 3 mittelkronigen Bäumen festgesetzt.

Die Kompensation der bilanzierten Ausgleichsbedarfe wird durch eine komplexe Maßnahme auf Flächen südlich der Ortslage Am Hagen erreicht. Hier befinden sich zwischen dem Ginsterweg am südlichen Ortstrand und dem Niederungsbereich an der Dänenbek stadteigene landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sukzessive als „Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich“ entwickelt werden. Artenschutzfachliche Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

7. Weitere wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung

Der nördliche Teil des Plangebiets wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die als öffentliche oder private Grünflächen festzusetzenden Flächen sind bereits heute als Grünflächen ausgeprägt und im geltenden Planrecht als Grünflächen gesichert. Ein Eingriff in ausgeübte bzw. zulässige Nutzungen liegt demnach nicht vor; Entschädigungen auf Grundlage des § 42 BauGB können daher ausgeschlossen werden.

7.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Im Rahmen eines Fachgutachtens (*„Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben“, Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019*) wurde die Verträglichkeit der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung am Standort „Alte Reitbahn“ in Hinblick auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur untersucht. Dabei wurden durch den Gutachter eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.700 m^2 und ein Anteil zentrenrelevanter Sortimente von maximal 10 % der Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Beide Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplan über textliche Festsetzungen gesichert. Die Verkaufsfläche hat sich im Zuge der fortschreitenden Planung gegenüber der Annahme im Jahr 2019 erheblich verkleinert. Mithin soll nunmehr eine Verkaufsfläche vom maximal 2.000 m^2 festgesetzt und zusätzlich über den Durchführungsvertrag abgesichert werden.

Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m^2 handelt es sich vorliegend um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob das Vorhaben geeignet ist, zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHEK 2012) hin zu prüfen.

Eine planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfolgt bereits auf Ebene der Raumordnung mit den zu beachtenden Zielen und den zu berücksichtigenden Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (LEP). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität entsprechend der Ziffer 2.8 Abs. 3 LEP nur in den zentralen Orten vorgesehen werden (*Zentralitätsgebot*). Gemäß Ziffer 2.8 Ziel 5 LEP müssen Art und Umfang großflächiger Einzelhandelsbetriebe dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Die Gesamtstrukur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (*Kongruenzgebot*). In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden.

Ahrensburg ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben in jedem Fall den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. Das prospektive Einzugsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf Ahrensburg und kleine Teile von Ammersbek und geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus. Der landesplanerische Schwellenwert wird deutlich unterschritten. Das Vorhaben wird daher dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebiet gerecht.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen gemäß Ziffer 2.8 Ziel 4 LEP auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten induzieren (*Beeinträchtigungsverbot*). In dem Verträglichkeits-

gutachten vom Juli 2019 wurde eine entsprechende Wirkungsprognose durchgeführt, die untersucht, ob durch das geplante Vorhaben relevante Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die zu einer Funktionsschwächung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen können. In der Wirkungsprognose wurde zugrunde gelegt, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Verlagerung eines bestehenden Verbrauchermarkts mit aktuell rund 1.370 m² Verkaufsfläche handelt. Am neuen Standort soll die Verkaufsfläche dann auf maximal 2.000 m² erweitert, was einem Flächenzuwachs von 630 m² entspricht.

Als Anhaltspunkt wird nach geltender Rechtsprechung angenommen, dass ab einer Umsatzumverteilung von 10% mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind. Die Umsatzumverteilungswirkungen lassen nach der Wirkungsprognose aus 2019 – die noch eine wesentlich größere Verkaufsfläche von 2.700 m² zugrunde legt - im nahversorgungsrelevanten Bedarf Umsatzrückgänge von im Mittel rund 4,2 % erwarten. Zulasten des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt werden maximal 5,2 % Umsatzrückgang prognostiziert. In den sonstigen Standortlagen fallen die Quoten noch geringer aus. Mehr als unwesentliche Auswirkungen, im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche, können angesichts der geringen Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen, im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche, kann sicher ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Zu beachten ist schließlich das *Siedlungsstrukturelle Integrationsgebot* gemäß Ziel 6 der Ziffer 2.8 LEP. Demnach sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig; Vorhaben mit vor allem zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde. Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden. Der Vorhabenstandort befindet sich durch die bestehende und geplante Wohnbebauung, Büronutzungen und öffentliche Einrichtungen (Sportplatz) in integrierter Lage. Zudem ist im Zuge der Vorhabenrealisierung der Bau von Wohneinheiten in den oberen Geschossen vorgesehen. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist mit der Bushaltestelle „An der Reitbahn“ und dem fußläufig erreichbaren Bahnhof Ahrensburg gegeben. Das Vorhaben entspricht damit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

Das Vorhaben trägt durch die siedlungsintegrierte Lage dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung abzusichern und zu qualifizieren. Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ist somit unter Berücksichtigung des § 11 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB und den regional- und landesplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ist von einer geringfügigen Zunahme von Ziel- und Quellverkehren auszugehen. Das Plangebiet wird heute als Parkplatzfläche genutzt.

Abwicklung des Verkehrs; Leistungsfähigkeitsbetrachtung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten (*„Stadt Ahrensburg, Bebauungsplan Nr. 99 „Alte Reitbahn / Adolfstraße nördlicher Teil“, Verkehrsgutachten“, SBI Ingenieure, Hamburg, September 2020*) erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens zu bewerten.

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung waren vor allem die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung an den angrenzenden Knotenpunkten An der Reitbahn/Manfred-Samusch-Straße, Hamburger Straße/Woldenhorn/An der Reitbahn („AOK-Knoten“) sowie in der Hamburger Straße an den Knotenpunkten Stormarnstraße und Bahnhofstraße.

Für die Betrachtung des Prognose-Nullfalls wurden die allgemeine Verkehrsentwicklung bis 2030/2035, die prognostizierte Einwohnerentwicklung sowie Abschätzungen zur lokalen Verkehrsentwicklung, die aus anderen städtebaulichen Entwicklungsvorhaben hervorgehen können, berücksichtigt. Ebenfalls Berücksichtigung gefunden haben die geplanten Neuordnungen des Parkraumangebotes im Innenstadtbereich und die geplante Aufstockung der bestehenden Park&Ride-Anlage am Bahnhof. Für den Untersuchungsraum wird eine allgemeine Verkehrszunahme von etwa 7,3 % im Vergleich zur durch Zählung ermittelten, werktäglichen Analysebelastung im Jahr 2019 prognostiziert.

Für den Prognose-Planfall wurde die vorhabenbedingte Verkehrserzeugung abgeschätzt. Diese ergibt sich vorwiegend aus den Kunden- und Beschäftigungsverkehren der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung, den Anlieferungs- und Wirtschaftsverkehren sowie den Einwohnerverkehren der geplanten neuen Wohneinheiten.

In der Berechnung wurde berücksichtigt, dass das Plangebiet heute als öffentlicher Parkplatz genutzt wird und daher bereits im Bestand Ziel- und Quellverkehre vom Plangebiet ausgehen, die im Prognose-Planfall entfallen.

Durch das Vorhaben bedingt ist für das Untersuchungsgebiet insgesamt lediglich eine moderate Zunahme der Kfz-Fahrten von + 1,2 % zu erwarten.

Die vorhabenbezogene Verkehrserzeugung wird insgesamt auf rund 2.360 Kfz-Fahrten/Werktag prognostiziert. Der Schwerverkehrsanteil (SV) liegt bei knapp 1 %. Unter Berücksichtigung des vorhandenen, zukünftig entfallenden Parkplatzverkehrs ist in der Gesamtbilanz ein reiner Neuverkehr von etwa 1.700 Kfz-Fahrten/Werktag (SV-Anteil < 1 %) zu erwarten. In den maßgebenden Spitzenstunden liegt der Neuverkehr morgens bei rund 70 Pkw-Fahrten/h und nachmittags bei ca. 210 Pkw-Fahrten/h. Im Vergleich zur Analyse ist im Planfall 2030/35 bezogen auf den Untersuchungsbereich mit einer Verkehrszunahme werktags um ca. +12 % zu rechnen; gegenüber dem Planungsnullfall entspricht dies einer Verkehrsentwicklung um knapp +5 %.

Die Qualität der Verkehrsabwicklung im Prognose-Planfall an den maßgeblichen Knotenpunkten wurde im Gutachten im Einzelnen bewertet.

Demnach ist die aktuelle Verkehrssituation am zentralen „AOK-Knoten“ bereits im Bestand (Analyse 2019) in den Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags von einer hohen bis sehr hohen Auslastung geprägt. Im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall stellt sich die Situation ähnlich dar. Die Leistungsfähigkeit wird aufgrund in den Spitzenstunden teilweise als unzureichend eingestuft, da sich Rückstauereignisse auch auf benachbarte Knotenpunkte nachteilig auswirken. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit wird kurzfristig eine Anpassung der verkehrsabhängigen Steuerungsparameter vorgeschlagen. Langfristig wird zu einem Ausbau des Knotens geraten.

Die Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt An der Reitbahn/Manfred-Samusch-Straße wird im Analyse-Fall (2019) als zufriedenstellend/ausreichend beurteilt; im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall als ausreichend bis mangelhaft. Es wird empfohlen, eine Optimierung der Aufschaltung bzw. eine verkehrsabhängige Steuerung vorzunehmen, um so eine qualitativ zufriedenstellende bis gute Abwicklung des Kfz-Verkehrs zu erreichen. Bauliche Maßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet.

Am Knotenpunkt Hamburger Straße/Stormarnstraße kann für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall grundsätzlich eine gute Verkehrsqualität für die Verkehrsabwicklung prognostiziert werden. Durch längere Rückstaus vor allem durch Rechtsabbieger am „AOK-Knoten“ kann es jedoch zu einer zeitweiligen Überstauung der Einmündung kommen. Durch entsprechende Ausbaumaßnahmen und verkehrstechnische Anpassungen am „AOK-Knoten“ können kurzzeitige Behinderungen vermieden werden.

Für den Knotenpunkt Hamburger Straße/Bahnhofstraße wird für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall eine mangelhafte bis ungenügende Verkehrsqualität prognostiziert. Im Bestand liegt eine ausreichende bis ungenügende Verkehrsqualität vor. Durch verkehrsabhängige Steuerung kann für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall eine mindestens zufriedenstellende Verkehrsqualität nachgewiesen werden.

Im Fazit wird in der verkehrstechnischen Untersuchung festgehalten, dass unabhängig von der Umsetzung des Bebauungsplans Plans Nr. 99 ein Ausbau am „AOK-Knoten“ erforderlich ist, um die straßenverkehrliche Leistungsfähigkeit bei der prognostizieren Verkehrsentwicklung gewährleisten zu können.

Tiefgaragenbetrieb
Das Gutachten stellt für die geplante Zu- und Abfahrt des Vorhabens an der Stormarnstraße eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität fest. Separate Abbiegestreifen werden demnach nicht für erforderlich erachtet.

Entfall der bestehenden Parkplätze

Als Ersatz für die wegfallenden Pkw-Parkplätze wird durch die Stadt Ahrensburg im Zuge einer Neuordnung der Parkflächen im Innenstadtbereich u.a. auch der Bau einer Tiefgarage am Stormarnplatz geprüft. Entsprechende politische Beschlüsse liegen vor.

Geh- und Radwegeverbindung

Die Geh- und Radwegeverbindung am Südrand des Plangebiets wird als überörtlicher Weg planungsrechtlich gesichert.

7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die nach § 8 Abs. 2 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 LVO vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H- S. 369) notwendigen Spielflächen sind im Zuge der Freianlagenplanung nachgewiesen. Der Geh- und Radweg „Reesenbüttler Graben“ hat als Schulweg eine wichtige Bedeutung, die zukünftig durch einen Ausbau im Plangebiet verbessert wird.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

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

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Stadt Ahrensburg entstehen Kosten durch die Planung und den Bau eines öffentlichen Geh- und Radwegs.

9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

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

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 – Gebiet „Alte Reitbahn/ Adolfstraße nördlicher Teil“ – ist am 28.02.2019 vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg gefasst worden.

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 § 3 Abs. 1 BauGB hat am 17.12.2019 im Rahmen einer Bürgeranhörung 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 15.01.2020 bis einschließlich 31.01.2020 stattgefunden.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 03.12.2021 bis einschließlich 03.01.2022 stattgefunden. Parallel haben die Planunterlagen öffentlich auslegen.

Zu den Themen Lärmimmissionen sowie verkehrliche Auswirkungen wurden Stellungnahmen abgegeben, zu denen auf die entsprechenden Gutachten – schalltechnische bzw. verkehrstechnische Untersuchungen – verwiesen wird.

Aufgrund einer Stellungnahme, die Bedenken gegenüber der Größe des vorgesehenen Einzelhandelsmarktes hervorbrachte, wurde die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 2.000 m^2 begrenzt und damit an die aktuelle Vorhabenplanung angepasst. Die Verträglichkeit der Verlagerung und –erweiterung des Einzelhandelsbetriebs von der Bahnhofstraße an die Alte Reitbahn wurde erneut gutachterlich bewertet; im Ergebnis werden weiterhin keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur erwartet.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde ein Funktionsverlust des zum Erhalt festgesetzten Knicks geltend gemacht. Im Ergebnis wurde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart. dass für diesen Funktionsverlust eine weitere Knickneuanlage auf der bereits vorgesehenen planexternen Ausgleichsfläche erfolgt.

10.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)

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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425)

10.3 Fachgutachten und Quellen

- Stadt Ahrensburg, Bebauungsplan Nr. 99 „Alte Reitbahn / Adolfstraße nördlicher Teil, Verkehrsgutachten (SBI Beratende Ingenieure für BAU-VERKEHR-VERMESSUNG GmbH, September 2020)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Ahrensburg (LAIRM CONSULT GmbH, 11. September 2020)
- Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung Ahrensburg B-Plan 99 Alte Reitbahn (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, , 16. Oktober 2019)
- Einzelhandelsgutachten „Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben“ (Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019)
- Alte Reitbahn, Stormarnstraße in Ahrensburg, 1. Bericht: Schadstoffuntersuchung, Deklarationsanalysen und Kostenschätzung, Baugrunderkundung Kuhrau, Bargteheide, 25.09.2018

Ahrensburg, den 20. Januar 2022

Stadt Ahrensburg

Fachdienst Stadtplanung/ Bauaufsicht

in Zusammenarbeit mit den Planungsbüros

claussen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg

und Andresen Landschaftsarchitekten

Glockengießerstraße 62

23552 Lübeck

ANLAGE: Biotopbestandsplan zum Umweltbericht



Zeichenerklärung

Gehölze und Knicks

- Laubbaum, vermessen
  mit Angabe der Art und des Stamm- und Kronendurchmessers
- Laubbaum, nicht vermessen
  mit Angabe der Art
- HWbS — HWb§ Knick (geschützt nach § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG)

Grünflächen im besiedelten Bereich

- RHg — RHg Ruderale Grasflur
- SGb — SGb Strukturreicher Garten mit Rasenflächen und hohem Laubholzanteil
- SGg/x — SGg/x Gebüsche in Gärten mit heimischen und nicht heimischen Arten
- SGr — SGr Rasenfläche, intensiv gepflegt, regelmäßig gemäht, arten- und strukturarm

Verkehrsflächen

- SVs — SVs Vollversiegelte Verkehrsfläche
- SVt — SVt Teilversiegelte Verkehrsfläche

Sonstiges

- Geltungsbereich des B-Plans

Projekt:
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 99
Alte Reitbahn / Adolfstraße Nördlicher Teil
Ahrensburg

Plannummer: 1.00

Planbezeichnung: **Bestand Biotop- und Nutzungstypen**

Maßstab: 1:500

Datum: 29.01.2020

Format: DIN A1

Index	Datum	Änderungen
A	23.03.2021	Anpassung des Geltungsbereichs

Auftraggeber

Dreizehnte Melchers Immobilien GmbH & Co KG
Schlachte 39/40
28195 Bremen
Tel: 0421 / 1769-0

Bearbeitet: SABA

Gezeichnet: AT

Planverfasser

ANDRESEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Glockengießerstraße 62 23552 Lübeck T.: 0451 70758627 F.: 0451 70758629
www.andresen-landschaftsarchitekten.de info@andresen-landschaftsarchitekten.de