

## STADT AHRENSBURG



### **BEGRÜNDUNG ZUR 51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – FÜR DEN BEREICH „ALTE REITBAHN“ (STORMARNSTRASSE ZWISCHEN HAUSNUMMER 45 und 53) –**



Fassung zum abschließenden Beschluss

Stand: 31.03.2022

Auftraggeber:



**Stadt Ahrensburg**  
**Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht**  
Manfred-Samus-Straße 5  
22926 Ahrensburg

Auftragnehmer:



**claussen-seggelke**  
**stadtplaner**

**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](mailto:mail@claussen-seggelke.de)  
[www.claussen-seggelke.de](http://www.claussen-seggelke.de)

Umweltbericht:  
**Andresen Landschaftsarchitekten**  
Glockengießerstraße 62  
23552 Lübeck  
Tel.: 0451/ 70 75 86 27  
E-Mail: [info@andresen-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@andresen-landschaftsarchitekten.de)  
[www.andresen-landschaftsarchitekten.de](http://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                                                                                                                                    | 5  |
| 2. Ausgangssituation                                                                                                                                                 | 5  |
| 2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung                                                                                                                                | 5  |
| 2.2 Natur und Umwelt                                                                                                                                                 | 6  |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse                                                                                                                                            | 6  |
| 3. Übergeordnete Planungen                                                                                                                                           | 6  |
| 3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung                                                                                                                           | 6  |
| 3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes                                                                                                                          | 7  |
| 3.3 Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (2020)                                                                                                                      | 8  |
| 3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg (EHEK 2012)                                                                                                | 8  |
| 3.5 Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept der Ahrensburger Innenstadt (2016)                                                                                     | 9  |
| 3.6 Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung im Projekt „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg (2016)                                                        | 9  |
| 3.7 Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben für einen Edeka-Verbrauchermarkt am Standort Alte Reitbahn (2019, Aktualisierung 2022) | 9  |
| 4. Ziele und Zwecke der Planung                                                                                                                                      | 12 |
| 5. Inhalt der Planung                                                                                                                                                | 12 |
| 5.1 Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplans                                                                                                                | 12 |
| 6. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)                                                                                                                       | 14 |
| 6.1 Kurzbeschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung                                                                                        | 14 |
| 6.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben                                                                                                                 | 14 |
| 6.3 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen                                                                         | 15 |
| 6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                                                                                                                | 21 |
| 6.4.1 Flächenverbrauch                                                                                                                                               | 21 |
| 6.4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser                                                                                                              | 21 |
| 6.4.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft                                                                                                                | 22 |
| 6.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)                                                                                      | 23 |
| 6.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)                                                                                         | 25 |
| 6.4.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete                                                                                                                           | 27 |
| 6.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft                                                                                                                      | 27 |
| 6.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit                                                                                 | 28 |
| 6.4.9 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter                                                                                                                  | 29 |
| 6.5 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle                                                                                              | 29 |

|       |                                                                                             |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.6   | Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Zusammenfassung)                       | 30 |
| 6.6.1 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen                                                      | 30 |
| 6.6.2 | Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet                                                           | 30 |
| 6.6.3 | Externe Ausgleichsmaßnahmen                                                                 | 30 |
| 6.7   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                          | 30 |
| 6.8   | Zusätzliche Angaben                                                                         | 31 |
| 6.8.1 | Referenzliste der Quellen, Gutachten und umweltbezogenen Informationen                      | 31 |
| 6.8.2 | Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen | 31 |
| 6.8.3 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)                                | 31 |
| 6.9   | Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes                                  | 31 |
| 7.    | Finanzielle Auswirkungen                                                                    | 32 |
| 7.1   | Ausgaben (Kosten und Finanzierung)                                                          | 32 |
| 7.2   | Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)                                   | 32 |
| 8.    | Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten                                               | 32 |
| 8.1   | Verfahrensübersicht                                                                         | 32 |
| 8.2   | Rechtsgrundlagen                                                                            | 33 |
| 8.3   | Referenzliste der Fachgutachten und Quellen                                                 | 33 |

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet der 51. Änderung des Flächennutzungsplans - „Alte Reitbahn“ umfasst eine Fläche von rund 0,59 ha. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 973 an der Stormarnstraße, das heute als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, sowie den südwestlich angrenzenden Gehölzstreifen.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Für den Bereich des Plangebiets soll die bestehende öffentliche Parkplatznutzung aufgegeben werden. Ziel ist es, auf dem in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zur Ahrensburger Innenstadt gelegenen Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung mit großflächigem Einzelhandel und Wohnungsbau zu ermöglichen. Hierfür wird im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 aufgestellt.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3635) und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das an der Stormarnstraße gelegene Plangebiet wird derzeit als bewirtschaftete öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Der Parkplatz ist mit einem Schotterbelag / einer wassergebundenen Decke hergestellt.

#### 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.

### 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 / 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 Landesnaturschutzgesetz einzustufen ist.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Parkplatzfläche einschließlich des Knicks befindet sich im städtischen Eigentum.

## **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 Oldesloe 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 Bauleitplanung 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 Gewerbebestandort. 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 Bauleitplanung entspricht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ahrensburg, in der am 09.02.1974 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 49. Änderung/ Berichtigung vom 19.01.2019, stellt das Grundstück als Grünfläche dar.

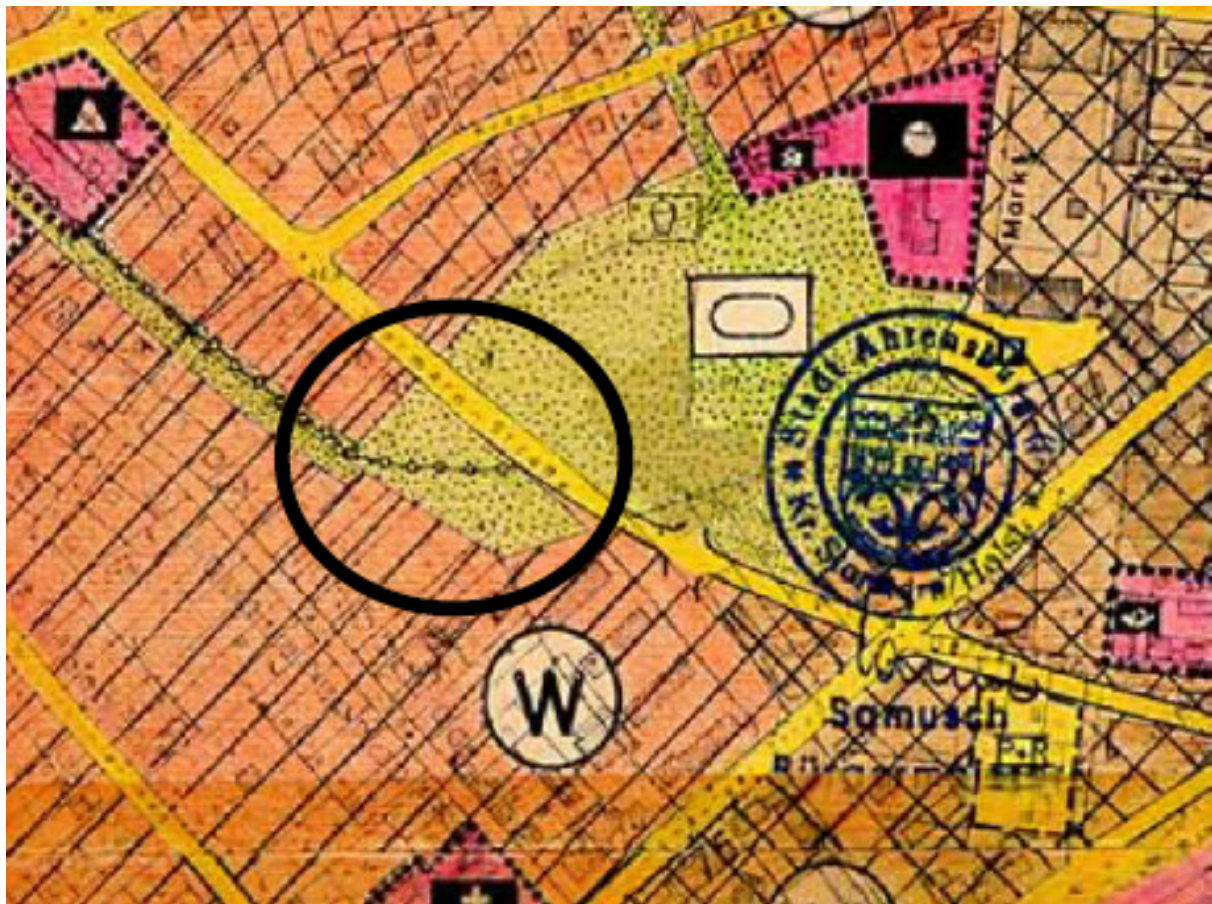


Abbildung 1: Darstellung Flächennutzungsplan (Ausschnitt mit Markierung des Plangebiets)

### 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.

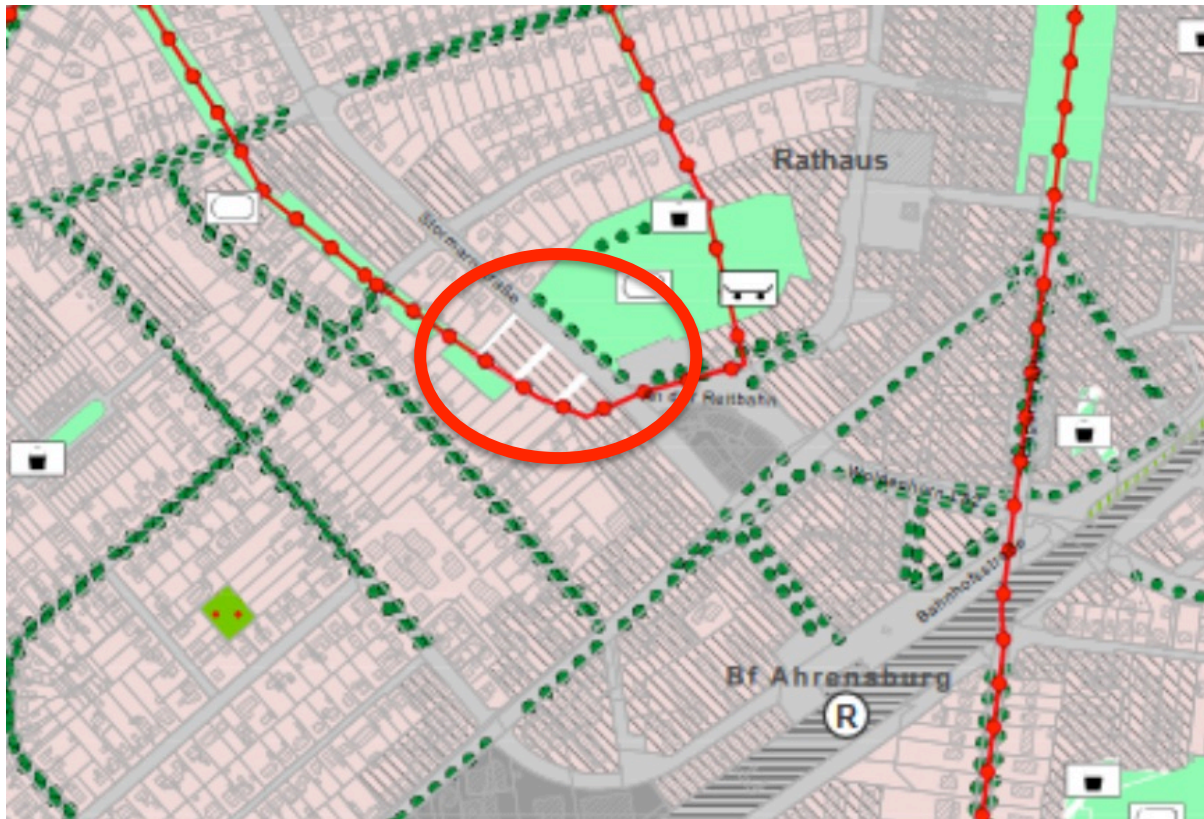


Abbildung 2: Landschaftsplan Ahrensburg, 2020 (Ausschnitt mit Markierung des Plangebiets)

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 m<sup>2</sup> 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 kollidiert, 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, Aktualisierung 2022)**

In einem Fachgutachten wurde im Jahr 2019 die Verträglichkeit der Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes am Standort Alte Reitbahn detailliert untersucht. Dabei wurde vorausgesetzt, dass der Neubau an der Alten Reitbahn mit maximal 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den bestehenden Verbrauchermarkt an der Bahnhofstraße mit heute rund 1.370 m<sup>2</sup> 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.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Vorhabenplanung hat sich die geplante Verkaufsfläche auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> reduziert. Das Gutachten wurde daraufhin im Januar 2022 aktualisiert.

Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> 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 3.10 Ziel 3 LEP in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (*Zentralitätsgebot*). Gemäß Ziffer 3.10 Ziel 5 LEP ist bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet, d.h. Art und Umfang großflächiger Einzelhandelsbetriebe müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (*Kongruenzgebot*). In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe und fußläufig erreichbare Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur, hingewirkt werden (Ziffer 3.10 Grundsatz 2 LEP).

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. Mindestens 95 % des Vorhabenumsatzes kommen aus dem Verflechtungsbereich (Nahbereich) von Ahrensburg. Der landesplanerische Schwellenwert wird deutlich unterschritten. Das Vorhaben wird daher dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebiet gerecht.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen gemäß Ziffer 3.10 Ziel 4 LEP auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten induzieren (*Beeinträchtungsverbot*). In dem Verträglichkeitsgutachten vom Juli 2019, aktualisiert Januar 2022, 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt. Am neuen Standort soll die Verkaufsfläche dann auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> erweitert werden, was einem Flächenzuwachs von 630 m<sup>2</sup> 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 2022, die eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zugrunde legt, im nahversorgungsrelevanten Bedarf Umsatzrückgänge von im Mittel rund 2,6 % erwarten (Prognose 2019 bei 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: 4,2 %). Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen 1,9 und

3,0 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten.

Zulasten des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt werden maximal 3,0 % 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 verbrauchernahen Versorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Das gilt auch unter Berücksichtigung der zeitlich vorgelagerten vollständigen Realisierung des Vorhabens Beimoor-Süd II. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Vielmehr dient das Vorhaben der (qualitativen) Stärkung der verbrauchernahen Nahversorgung. Dabei trifft das Vorhaben auf überwiegend leistungsfähige Angebotsstrukturen und eine stetig wachsende Nachfrageplattform. Vor dem Hintergrund der Stadtgröße Ahrensburgs kann die Nahversorgung nicht allein durch die Innenstadt getragen werden. Gerade in der westlichen Kernstadt fehlen strukturprägende Nahversorger; diese Funktion kann von dem geplanten Edeka-Vorhaben aufgenommen werden.

Zu beachten ist schließlich das *Siedlungsstrukturelle Integrationsgebot* gemäß Ziel 6 der Ziffer 3.10 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.

Das Vorhaben entspricht auch dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ahrensburg. Dort sind u.a. die folgenden Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung festgelegt:

- *Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Ahrensburg*
- *Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt*
- *Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt*
- *Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:*  
*Sicherung der bestehenden Nahversorger und die Entwicklung von Nahversorgungszentren durch eine innenstadtverträgliche Ansiedlungs- und Erweiterungspolitik.*

*Auch solitäre Nahversorger sollten nach Möglichkeit erhalten werden; auch sie übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Maßnahmen der Marktanpassung und Standortsicherung ohne maßgebliche Flächenerweiterung (z.B. Einrichtung eines Pfandraums) sollte allen Betrieben ermöglicht werden.*

*Den ansässigen Nahversorgungsanbietern sollte die Möglichkeit gegeben werden, sich den geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsstandorte anzupassen. Ziel sollte die Entwicklung/Sicherung der Angebotsstruktur im periodischen Bedarf sein. Entwicklungsschwerpunkte sind dabei die Sortimentsbereiche Lebensmittel, Reformwaren, sonstiger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften).*

Der Vorhabenstandort an der Stormarnstraße befindet sich in integrierter Streulage, demnach ist eine Ansiedlung unter Einhaltung der innenstadtverträglichen Ansiedlungspolitik zu befürworten. Bereits heute übernimmt der Edeka-Markt wichtige Nahversorgungsaufgaben.

Das Vorhaben fördert die moderne und zukunftsfähige Aufstellung des Edeka-Markts und stärkt insbesondere die Nahversorgung im Standortumfeld. Der Entwicklungsschwerpunkt des Vorhabens liegt funktionsgerecht im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Zudem steigert das Vorhaben die Attraktivität der neuen Wohnnutzungen im Reitbahn-Quartier.

Wie die Analyse gezeigt hat, werden die Innenstadt und die Nahversorgung nicht mehr als unwesentlich betroffen sein.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, im Plangebiet eine gemischt genutzte Bebauung mit großflächigem Einzelhandel und Wohnen zu ermöglichen. Hierzu wird im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 99 – Gebiet „Alte Reitbahn/Adolfstraße nördlicher Teil“ aufgestellt.

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

#### **5. Inhalt der Planung**

##### **5.1 Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Im Zuge der 51. Änderung des Flächennutzungsplans sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“
- Darstellung einer Grünfläche / Parkanlage
- Darstellung einer Wegeverbindung



Abbildung 3: Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ wird gewählt, da es sich vorliegend um einen Baugebietstypus handelt, die sich wesentlich von den sonstigen Bauflächen unterscheidet. Das Sondergebiet soll der Errichtung einer gemischten Bebauung von großflächigem Einzelhandel und Wohnungen dienen.

Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Nahversorgungsfunktion in unmittelbarer Nähe zur Ahrensburger Innenstadt und die Schaffung von zentrums- und bahnhofsnahe Wohnraum.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen konkretisiert. Geplant ist, einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zuzulassen. Da der Betrieb der Nahversorgung dienen soll, sollen zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente zugelassen werden.

In den Obergeschossen, aufbauend auf das Sockelgeschoss des Einzelhandels-Marktes, sowie in einem separaten Baukörper, sind ca. 52 Wohnungen geplant. Da die Anlieferung im Gebäude und die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen sind, können die Nutzungen im Sondergebiet verträglich miteinander verbunden werden.



## **6. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)**

Im Rahmen der 51. Änderung des Flächennutzungsplans 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den an der Stormarnstraße gelegenen Teil des Plangebiets (Flurstück 973) bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 11 „Marktkoppel / Reeshoop“) existiert, der das Plangebiet als Sport- und Spielplatz festsetzt.

Die folgenden Darlegungen des Umweltberichts basieren auf den in Kap. 8.3 aufgeführten Fachgutachten und umweltrelevanten Informationen.

### **6.1 Kurzbeschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung**

Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit ergänzendem innenstadtnahen Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Der Einzelhandelsbetrieb soll von der Bahnhofstraße Nr. 17 an den Standort Stormarnstraße (sog. „Alte Reitbahn“) 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<sup>2</sup> 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. 0,59 ha, die sich wie folgt aufteilt:

- Sonderbaufläche ca. 0,47 ha
- Öffentliche Grünflächen 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<sup>2</sup>.

§ 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 Gemeindegebiet 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.

Die vorstehend genannten fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben wurden bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen geprüft und soweit möglich berücksichtigt. Die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt worden ist, ist den Beschreibungen zu den jeweiligen Schutzgütern in Kapitel 6.4 zu entnehmen.

## **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 Reihenhausbauung)
- Nach Westen und Nordwesten angrenzend: Öffentliche Grün- und Parkanlage „Reesenbüttler Graben“
- Nordöstlich der Stormarnstraße: Sport- und Reitplatz mit einer Baumreihe auf der nördlichen Straßenseite

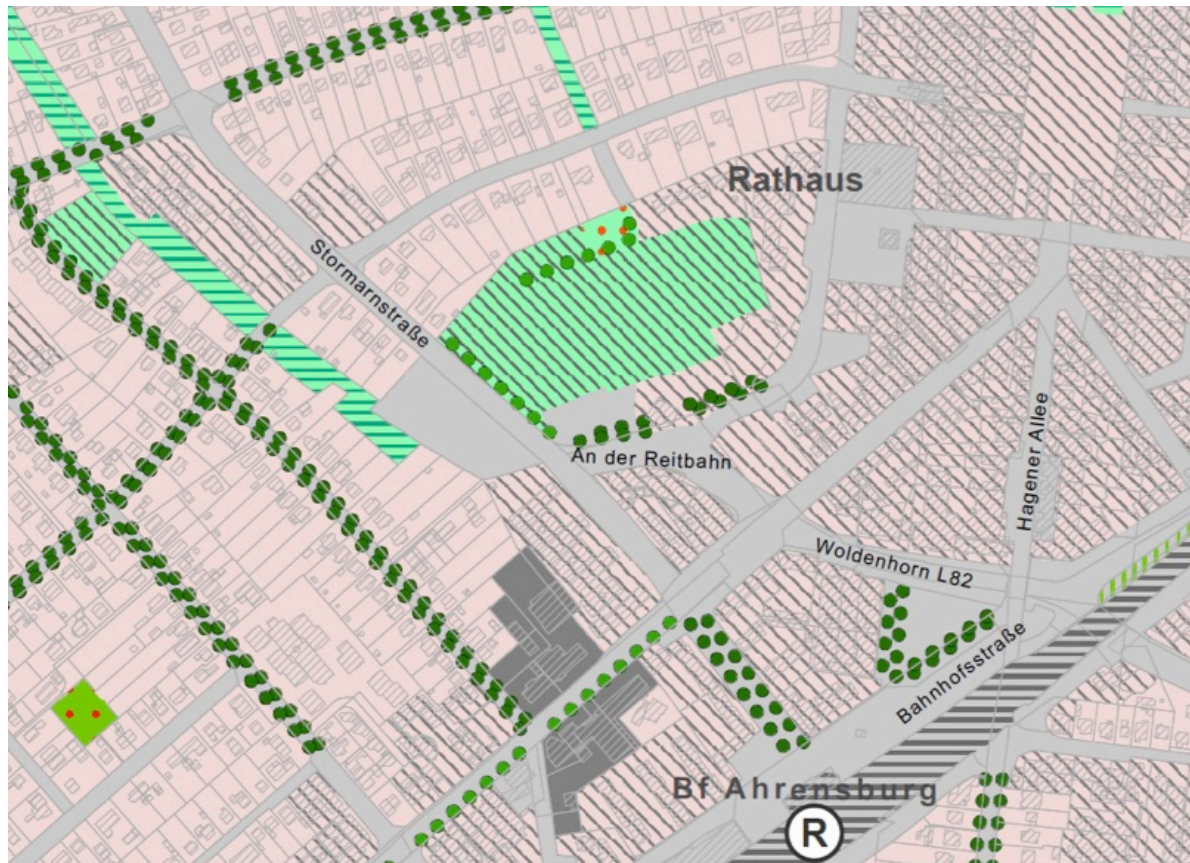


Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsplan Ahrensburg, Biotoptypenkartierung

- 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



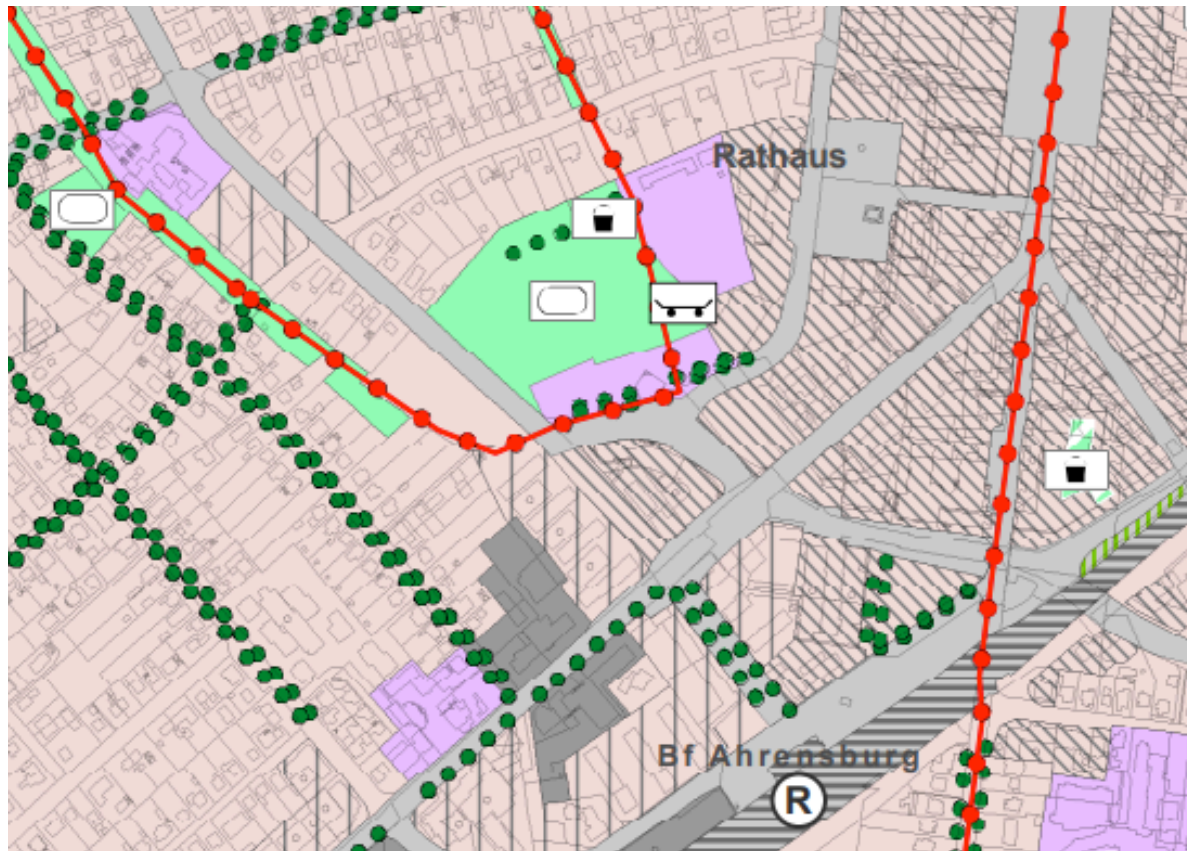


Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan Ahrensburg, 2020

- 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.

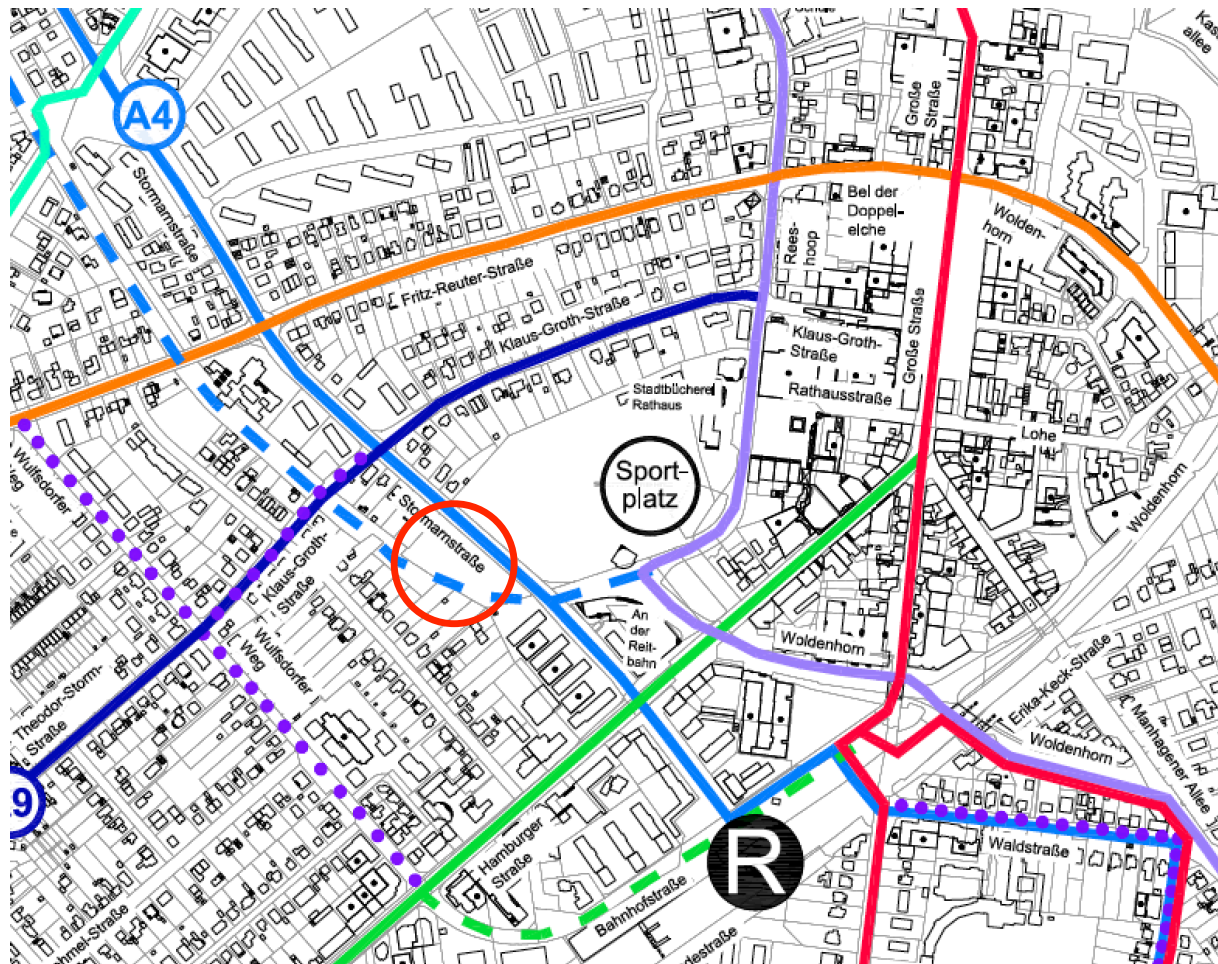


Abbildung 6: Ausschnitt Radverkehrskonzept Ahrensburg



### 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.

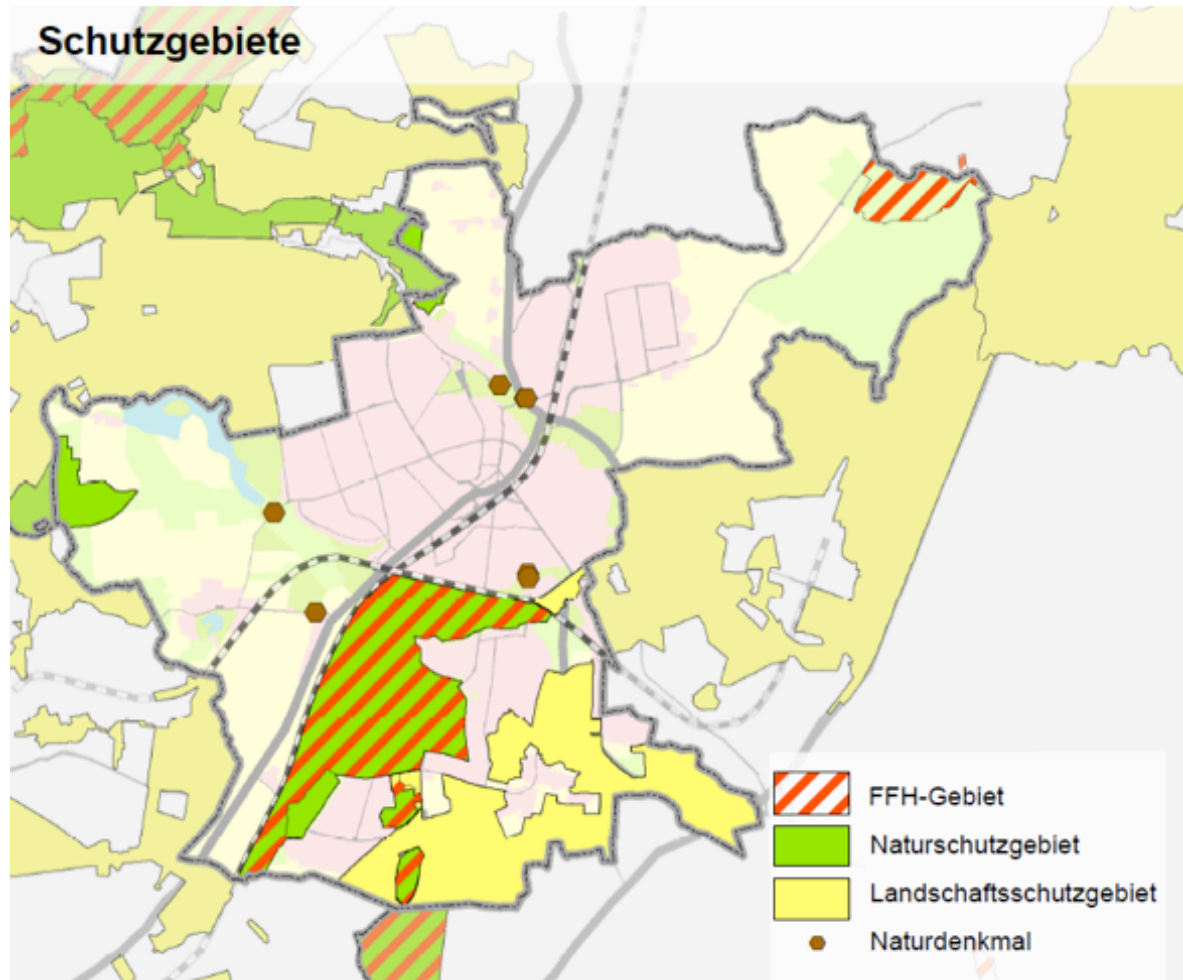


Abbildung 7: Landschaftsplan Ahrensburg: Themenkarte Arten und Biotope

### Kultur- und Sachgüter

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

Die vorstehend genannten fachplanerischen Ziele und Vorgaben wurden bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen geprüft und soweit möglich berücksichtigt. Die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt worden sind, ist den Beschreibungen zu den jeweiligen Schutzgütern in Kapitel 6.4 zu entnehmen.

## **6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.4.1 Flächenverbrauch**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet ist ca. 0,59 ha groß und umfasst derzeit einen Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen sowie eine randliche Knickstruktur.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Von den ca. 0,59 ha im Plangebiet werden ca. 0,47 ha als Sonderbaufläche überplant. Die übrigen Flächen werden als vorhandene Grünflächen dargestellt.

Eine genaue Flächenbilanz im Sinne einer Gegenüberstellung von derzeitiger zu geplanter Nutzung wird im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 erstellt.

### **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. Betrof-

fen sind hier voraussichtlich überwiegend anthropogen überformte und bereits teilversiegelte Böden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 wird eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erstellt.

#### 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.

Aufgrund der relativ geringen Anteile von unversiegelten Freiflächen bzw. der angestrebten 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 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.

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 im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 folgende Maßnahmen abgestimmt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Bauweise u.ä.) für untergeordnete Verkehrsflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauN-VO, 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 bewirtschaftende Oberflächenwasser rein quantitativ reduziert. Durch die Verdunstungskühlung wird eine positive klimatische Wirkung erreicht.

### **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 (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 Dachbegrünung bewirken, die zum einen eine gewisse Rückhaltefunktion für das Dachflächenwasser hat sowie zur Verdunstungskühlung beiträgt.

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<sub>2</sub>-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 ortsnahe Versickerung und Verdunstung. Durch die hohe bauliche Auslastung auf dem Grundstück an der Reitbahn wird dies jedoch nicht möglich sein. Wie bereits 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 im Rahmen der Umweltprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 folgende Maßnahmen abgestimmt:

- Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen (Knick),
- Festsetzung von extensiven und teilweise intensiven 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 und versiegelt. 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 und 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-Parkplatz und die damit verbundenen intensiven Fahrbewegungen und Lärmemissionen bereits jetzt schon deutlich eingeschränkt. Die parkenden Pkw stehen teilweise so dicht am Knickfuß, dass die Vorderfront der Fahrzeuge in den Knickunterwuchs hineinreichen. Ein Knickschutzstreifen zwischen Parkplatz und Stellplatz ist derzeit nicht vorhanden.

Eine Durchwurzelung des Unterbaus des Stellplatzes ist vermutlich in Folge der Bodenverdichtung nur in geringem Umfang möglich gewesen. Der größte Anteil des Wurzelwerkes erstreckt sich voraussichtlich unter dem Knickwall und in die südlich angrenzenden Grünflächen.

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. Im Bereich des in Höhe und Breite auslaufenden Knicks befindet sich eine abgängige Hainbuche.

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

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Knick: Der gesetzlich geschützte Knick am Südwestrand des derzeitigen Parkplatzes kann in sehr großen Teilen erhalten bleiben. Eine Ausnahme bildet ein geplanter schmaler Durchbruch am südwestlichen Ende des Knicks, so dass hier eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den im B-Plan Nr. 98 dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ und dem im B-Plan Nr. 99 dargestellten Weg parallel zum Knick hergestellt werden kann.

Von dem Durchbruch sind ca. 9 lfm Knickwall mit Strauchbewuchs betroffen sowie eine Hainbuche, die allerdings in schlechtem Zustand ist. Die bilanzierten ca. 9 lfm Knicküberplanung setzen sich zusammen aus

- ca. 4 lfm Öffnung für die eigentliche Wegetrasse incl. Sichtdreiecken,
- ca. 1 lfm an jeder Seite für Höhen- bzw. Böschungsangleichungen an den verbleibenden Knickwall und an die Höhenlagen der südlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes sowie
- dem ca. 3 lfm langen „Endstück“ des auslaufenden Knickwalls. Hinweis: Das „Endstück“ verbleibt, kann aber aufgrund der geringen Länge und Zuschnitts nicht mehr als Knick im naturschutzfachlichen Sinn bezeichnet werden und wurde daher in der Planzeichnung auch nicht mit einem Erhaltungsgebot dargestellt. Hier ist der Knickentfall mitzubilanzieren.

Der übrige Knickabschnitt bleibt wie dargestellt in seinem gesamten Verlauf im Plangebiet erhalten. Zusammen mit der begleitenden Grünfläche verbleibt er in öffentlicher Hand, so dass ein dauerhafter Knickschutz bzw. eine fachgerechte Pflege langfristig gesichert ist.

Parallel zum Knick verläuft zukünftig ein ca. 3,5 m breiter Fuß- und Radweg. Dieser Weg sichert die wichtige Verbindungsfunktion des Plangebietes zwischen der Stormarnstraße und dem nordwestlich angrenzenden Grünzug „Reesenbüttler Graben“. Diese Verbindung entspricht der alternativen 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 (s. Abbildung 6). Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die genannte Veloroute weiterhin durch das Plangebiet geführt werden kann. Dazu wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche parallel zum vorhandenen Knick eine die Wegeverbindung nachrichtlich dargestellt, die eine Anbindung des bestehenden Weges im Grünzug „Reesenbüttler Graben“ an die Stormarnstraße sicherstellt.



Die Wegeflächen werden ausschließlich als Fuß- und Radwegeflächen genutzt. Ein motorisiertes Befahren des rückwärtigen Raumes zwischen Bebauung und Knick ist nicht vorgesehen, oberirdische Stellplätze sind hier ausgeschlossen, der Fuß- und Radweg wird abgepollert. Diese Regelung begünstigt die ökologischen Knickfunktionen, da die derzeit geräuschintensive und nahe Befahrung der Knickrandbereiche durch Pkw zukünftig unterbleibt.

Zwischen dem Knickwall und den befestigten Wegeflächen erstreckt sich ein ca. 1 m breiter unverseigelter Knickschutzstreifen, der u.a. der Entwässerung der angrenzenden Wegeflächen dient.

Der Abstand zwischen geplanter Bebauung und Knick beträgt zwischen 5 und 10 m. Dies entspricht einem Kompromiss gegenüber den Empfehlungen des Knickerlasses. Knickstrukturen sind idealtypisch in der freien Landschaft oder an den Ortsrandlagen zu finden. Vor diesem Hintergrund sind auch die Vorgaben und Orientierungswerte aus dem Knickerlass zu verstehen. Für Knicks im Innenbereich wird ein Abstand zwischen Gebäude und Knickfuß von 1H (eine Höhe) empfohlen.

Für die geplante Bebauung der Alten Reitbahn würde dieses strenge Vorgehen bedeuten, dass das geplante Gebäude zwischen 10 und 13 m vom Knickfuß entfernt sein müsste. Die genannten Abstände zwischen 5 und 10 liegen immer noch deutlich über dem Mindestmaß von 3 m.

Zudem wird der Ahorn im Bereich der Stellplatzflächen überplant.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 folgende Maßnahmen abgestimmt:

- Erhalt des vorhandenen Knicks bis auf einen schmalen Durchbruch für eine Wegeverbindung (Festsetzung als öffentliche Grünfläche), Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, Wurzelschonender Verbau
- Festsetzung einer privaten Grünfläche in den rückwärtigen Gärten der Adolfstraße zur Sicherung des Baumbestandes (Festsetzung als private Grünfläche),
- Festsetzung von extensiven und intensiven Dachbegrünungen auf allen Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Tiefgaragen (Ausnahme: Dachterrassen, technische Aufbauten sowie Attika-Randstreifen),
- Festsetzung von 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 gleichzei-

tig 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 möglicherweise 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 eventueller 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

Es 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 Grundstücken 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. 6.2b) 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 im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 folgende Maßnahmen abgestimmt:

- 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 Menschen 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.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz vor Straßenverkehrslärm getroffen.

### **b) Belastung mit Luftschadstoffen/Klimaschutz**

Zu den Belastungen durch Luftschadstoffe können derzeit keine Aussagen getroffen werden. Weitere Ausführungen s. Kap. 6.4.3.

### **c) 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. 6.2b) darge-

stellt, 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.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 folgende Maßnahmen abgestimmt:

- 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 Ausweisung 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 Ebene 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 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 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).
- 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 und intensiven Dachbegrünungen auf allen Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie Tiefgaragen (Ausnahme: Dachterrassen, technische Aufbauten sowie Attika-Randstreifen).
- Festsetzung der Neupflanzung von Bäumen im Bereich des Plangebiets.

### **6.6.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der beschriebene Knickverlust sowie die Ausgleichsbedarfe für das Schutzgut Boden 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

Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Nahversorgungsfunktion in unmittelbarer Nähe zur Ahrensburger Innenstadt und die Schaffung von zentrums- und bahnhofsnahe Wohnraum.



Die Planung dient insbesondere der Verlagerung eines bestehenden, in ca. 400 m Luftlinie vom derzeitigen Standort gelegenen Einzelhandelsbetriebs, der an diesem Standort keine Möglichkeiten zur einer zeitgemäßen Marktvergrößerung mehr hat. Innerhalb dieses Radius bestehen keine alternativen Flächenpotenziale vergleichbarer Größe und Lagequalität. Für eine bauliche Entwicklung der Fläche spricht zudem ihre Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung als Parkplatz.

Das Planungskonzept ist Ergebnis eines längeren Planungs- und Abstimmungsprozesses. Die ursprünglich angedachte umfänglichere Baulandausweisung 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 Referenzliste der Quellen, Gutachten und umweltbezogenen Informationen**

Die Darlegungen des Umweltberichts basieren auf den in Kap. 8.3 aufgeführten Fachgutachten und umweltrelevanten Informationen (siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 8.3) sowie den in dem Kapitel 6.3 genannten fachgesetzlichen und fachplanerischen Grundlagen.

### **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)**

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 wird geprüft, ob Maßnahmen zur Umweltüberwachung erforderlich werden.

## **6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit der Aufstellung der 51. Änderung des Flächennutzungsplans und 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<sup>2</sup> 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. Finanzielle Auswirkungen**

### **7.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

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

### **7.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)**

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

## **8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **8.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Alte Reitbahn“ – ist am 25.03..2019 von der Stadtverordnetenversammlung 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.

### Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 28.02.2022 bis einschließlich 31.03.2022 stattgefunden. Parallel haben die Planunterlagen öffentlich auslegen.

## **8.2 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)

## **8.3 Referenzliste der 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, Aktualisierung Januar 2022)
- Alte Reitbahn, Stormarnstraße in Ahrensburg, 1. Bericht: Schadstoffuntersuchung, Deklarationsanalysen und Kostenschätzung, Baugrunderkundung Kuhrau, Bargteheide, 25.09.2018
- Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung von 23 Bäumen für das Bauvorhaben „An der Reitbahn“ in Ahrensburg (Institut für Baumpflege, Hamburg, Dezember 2021)

Ahrensburg, den 31. März 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