STADT AHRENSBURG
DIE BÜRGERMEISTERIN
MANFRED-SAMUSCH-STR. 5
22926 AHRENSBURG
TEL. 04102/77-0

STADT AHRENSBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 83

für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und dem Reeshoop

UMWELTBERICHT ZUM ENTWURF

APRIL 2006

INHALTSVERZEICHNIS

Erarbeitet von:

GÖRNIG
Stadt Landschaft
Freiraum Architektur

Adolfstr.1
24768 Rendsburg
Tel.: 04331/300145
post@buero-goernig.de

Bernd Schürmann
Olaf Görnig
Silke Schünemann

in Zusammenarbeit mit
Fachdienst Planen der
Stadt Ahrensburg

1 Einleitung

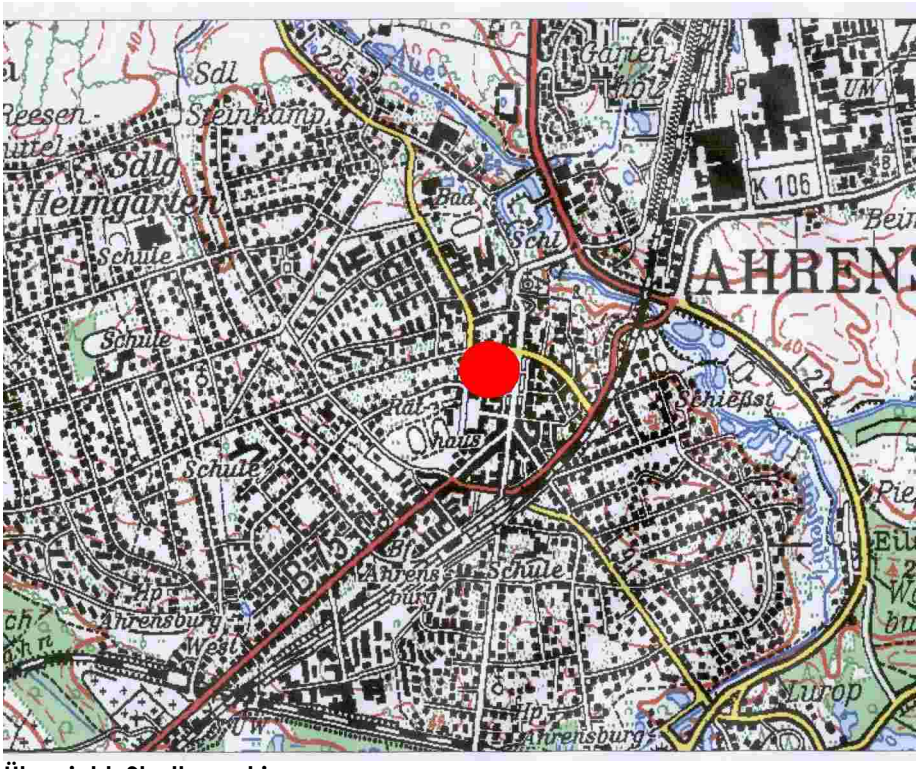
Durch die Einführung des Europarechtsanpassungsgesetzes-Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist für die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren deren Aufstellungsbeschluss ab dem 01.07.2004 gefasst wurde eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei ist ein Umweltbericht nach den Regelungen der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu erstellen.
Dies ist für diesen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83“ der Fall.

Die Umweltprüfung besteht aus der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes sowie Lage im Raum und derzeitiges Erscheinungsbild

Lage im Raum

Das Gebiet liegt in der nördlichen Kernstadt Ahrensburg und umfasst den Blockbereich, der durch die Straßen Klaus-Groth-Straße, Reeshoop, Bei der Doppeleiche und Große Straße (im Uhrzeigersinn) begrenzt wird.



Übersicht: Stadtgrundriss

Derzeitiges Erscheinungsbild

Der Blockbereich ist geprägt durch eine innerstädtisch – urbane Bebauung, die sich an der Großen Straße, als typische mehrgeschossige (teilweise bis fünf Geschosse) Blockrandbebauung darstellt.

Blick auf den Blockinnenbereich der Blockrandbebauung *Große Straße*

Am Reeshoop dagegen finden sich (in Teilen historische) 2-geschossige Doppelhäuser. In der Klaus-Groth-Straße und der Straße Bei der Doppeleiche ist der Blockrand teilweise aufgelöst. Ausgenommen der rückwärtigen Grundstücksbereiche am Reeshoop, die teilweise gärtnerisch genutzt werden, sind die sonstigen Blockinnenbereiche weitgehend vollversiegelt und werden als öffentlich nutzbare Parkplätze sowie private Stellplätze (auf den Grundstücken der Großen Straße) genutzt.

Die Zufahrten erfolgen von der Klaus-Groth-Strasse und von der Straße Bei der Doppeleiche aus.

Vom Blockinnenbereich aus werden mehrere private Tiefgaragen (unterhalb der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke der Großen Straße) über Rampen erschlossen.

Zufahrt von der *Klaus-Groth-Straße* in Richtung *Bei der Doppeleiche*

Entsprechend sind, bis auf die rückwärtigen und vorderen Gartenbe-

reiche der Grundstücke am Reeshoop keine oder nur rudimentäre Grünelemente vorhanden und entspricht somit den typischen Gegebenheiten von innerstädtischen Standorten.

Das Gelände ist weitgehend eben und bewegt sich ca. 47 m über NN.

Blick in den rückwärtigen Gartenbereich des Grundstückes am Reeshoop Nr. 12

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

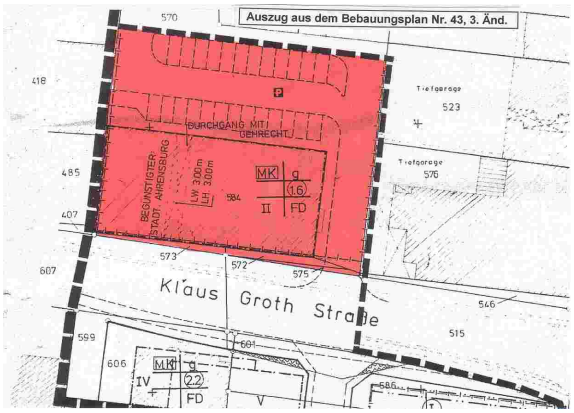
Nach Intention der Stadt und des Investors sollen insbesondere der Blockrandbereich an der Klaus-Groth-Straße sowie der Blockinnenbereich einer neuen Nutzung – Einkaufszentrum mit ergänzenden Ladengeschäften – zugeführt werden. Auch der Bereich südlich der Klaus-Groth-Straße, der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 liegt, soll, zeitlich vorgeschaltet, einer vergleichbaren Nutzung zugeführt werden.

Der Bereich liegt bisher im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 43 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach altem Planrecht. Diese sieht in wesentlichen Teilen des Blockbereichs eine WA – Nutzung sowie öffentlich nutzbare Parkplätze vor. Die angestrebte Größenordnung der Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum und den ergänzenden Nutzungen wären somit z.Z. nicht genehmigungsfähig. Auch ein entsprechender geschlossener Blockrand an der Klaus-Groth-Straße ist durch das alte Planrecht nicht abgedeckt.

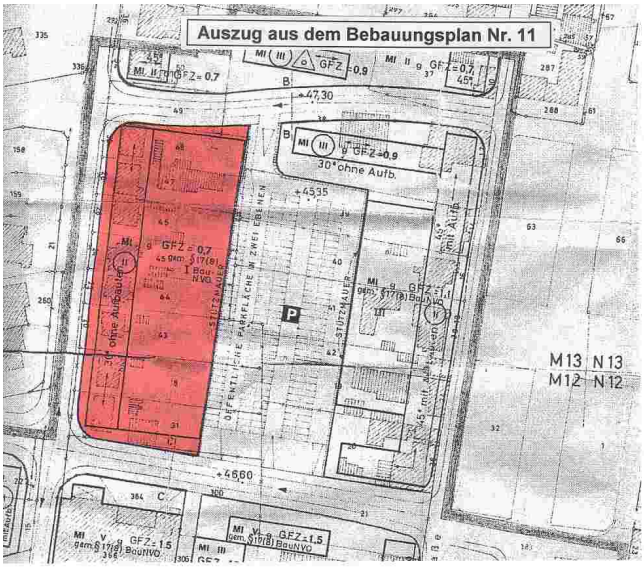
Das beabsichtigte Nutzungskonzept lässt sich daher nicht nach altem Planrecht verwirklichen, da die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in ihrer weitgehenden Gesamtbetrachtung einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO entsprechen, das bestehende Planrecht jedoch weitgehend Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

Bebauungsplan Nr. 43

Bebauungsplan Nr. 43,
3. Änderung



Bebauungsplan Nr.11

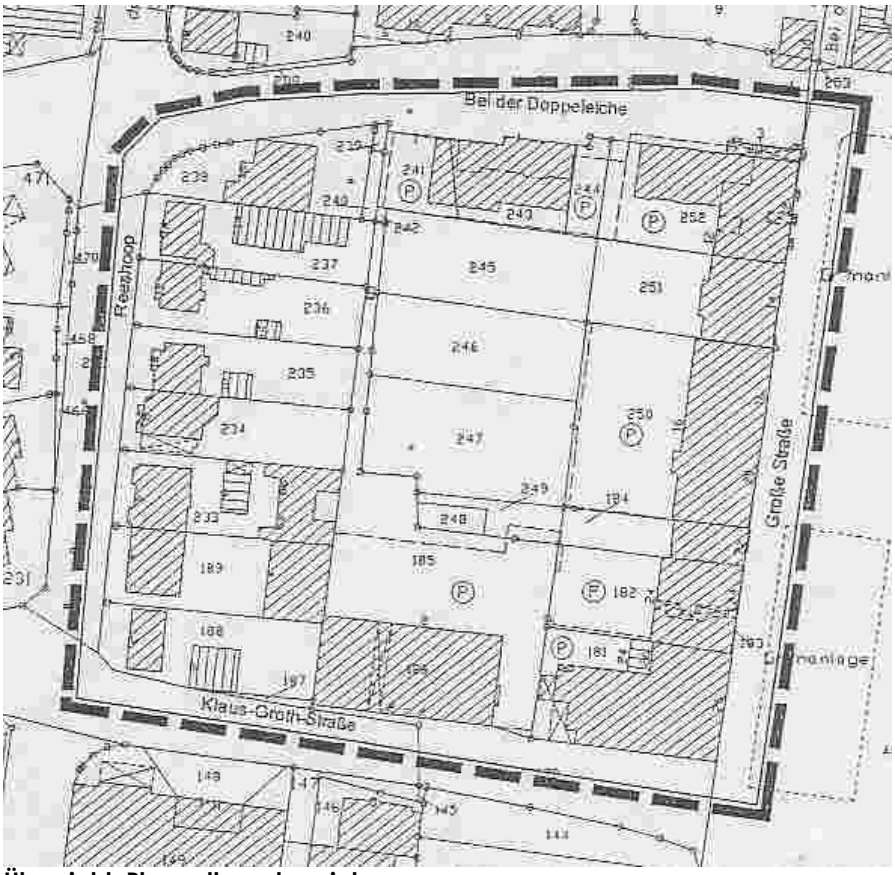


Für eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Areals sind darüber hinaus umfangreiche Erschließungsmaßnahmen (Errichtung einer großflächigen Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Klaus-Groth-Straße aus) notwendig, die über den Plangeltungsbereich hinausgehen.

Aufstellungsbeschluss

Entsprechend wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ermöglicht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der einzelnen Vorhaben sowie die notwendige Erschließung und regelt durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger insbesondere die Frage der Kostenübernahme bzw. Kostenbeteiligung der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin werden im Durchführungsvertrag Regelungen bezüglich der Ausbaugestaltung der Klaus-Groth-Straße getroffen, da hier keine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden können (liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs).

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund stadträumlicher Zielsetzungen im zentralen Innenstadtbereich werden alle Flächen und Grundstücke des Blockbereichs (Grundstücke am Reeshoop, Bei der Doppeleiche und der Großen Straße), die sich außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden, gemäß § 13 Abs. 4 BauGB ebenfalls in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.



Übersicht: Plangeltungsbereich

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 26.05.2005 am 07.06.2005 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung stattgefunden.

Scoping - Termin

Zum nach § 4 Abs. 1 BauGB erforderlichen Scoping-Termin wurden mit Schreiben vom 18.08.2005 die zuständigen Behörden eingeladen, der Scoping-Termin selbst fand am 15.09.2005 im Rathaus der Stadt Ahrensburg statt. Im Scoping-Termin wurde der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Hierbei wurden insb. folgende Anregungen hervorgebracht:

- Der notwendige Immisionsschutz im Bereich der Anlieferung des SB-Warenhauses ist nachzuweisen. Ebenfalls müssen die geänderten Verkehrsmengen und –abläufe in Ihren Auswirkungen untersucht werden.

- die naturschutzrechtliche Eingriffs – Ausgleichsbetrachtung ist zu erbringen. Ausgangsbasis der Betrachtung ist der Abgleich von altem Planrecht zu neuem Planrecht. Die Emissionsproblematik muss abschließend behandelt werden. Die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht sollte sich schwerpunktmäßig mit dem Schutzgut Mensch befassen.

- Es wird auch eine Betrachtung der bestehenden Grünstrukturen durch eine sogenannte „Baumbewertung“ gefordert, da zumindest nach vorläufiger Planung weitgehend die bestehenden Grünstrukturen im Vorhabenbereich entfallen. Die Lärmuntersuchung sollte gutachterlich die Ist - Situation mit der geplanten Situation vergleichen, da insbesondere durch die Aufhebung der bestehenden offenen Stellplatzanlagen und der zukünftigen „Abdeckelung“ des Blockinnenbereichs hier wesentliche Verbesserungen zu erwarten sind.

- Frau Dr. Dankwarth, Fachdienst 63, Kreis Stormarn, bestätigt zum Abschluss der Veranstaltung, dass Altlastenverdachtsflächen nicht vorliegen. Auch eine sogenannte Grundwasserbelastung wird als unproblematisch angesehen.

- Herr Fischer, Fachdienst 52, Kreis Stormarn, informiert, dass die untere Wasserbehörde ebenfalls keine weiteren Anregungen vorbringt.

- Das Staatliche Umweltamt Itzehoe nimmt mit Schreiben vom 08.09.2005 wie folgt Stellung:
  „Die Durchsicht der vorgelegten Unterlagen hat ergeben, dass hinsichtlich der hiesigen Belange des Immisionsschutzes und des Naturschutzes kein weiteres bzw. zusätzliches Abwägungsmaterial zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich ist. Vorausgesetzt wird dabei, dass eine schalltechnische Begutachtung erfolgt und Berücksichtigung findet.“

- Es wurden keine weiteren Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hervorgebracht.

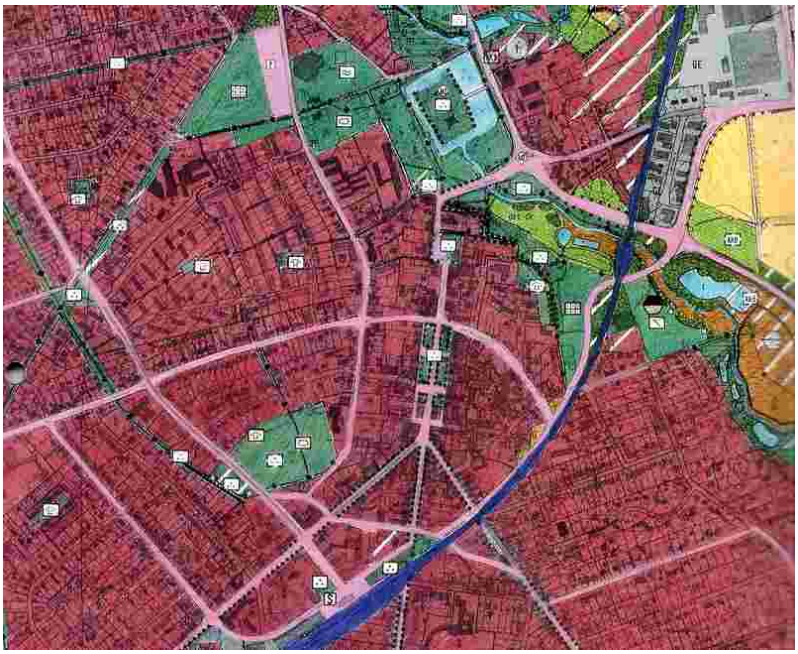
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gem. § 4a Abs. 2 gleichzeitig durchgeführt.

1.2 Übergeordnete Fachplanungen und Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsplan

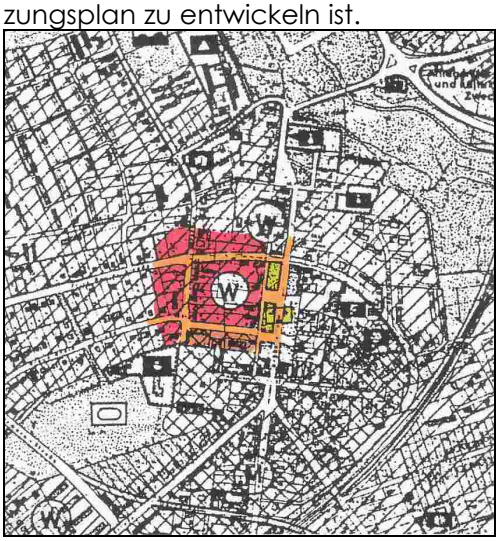
Im geltenden Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (Juli 1992) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.



Auszug aus dem Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächenutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, dieser ist im Parallelverfahren zu ändern, da auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach BauGB unterliegt und entsprechend aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

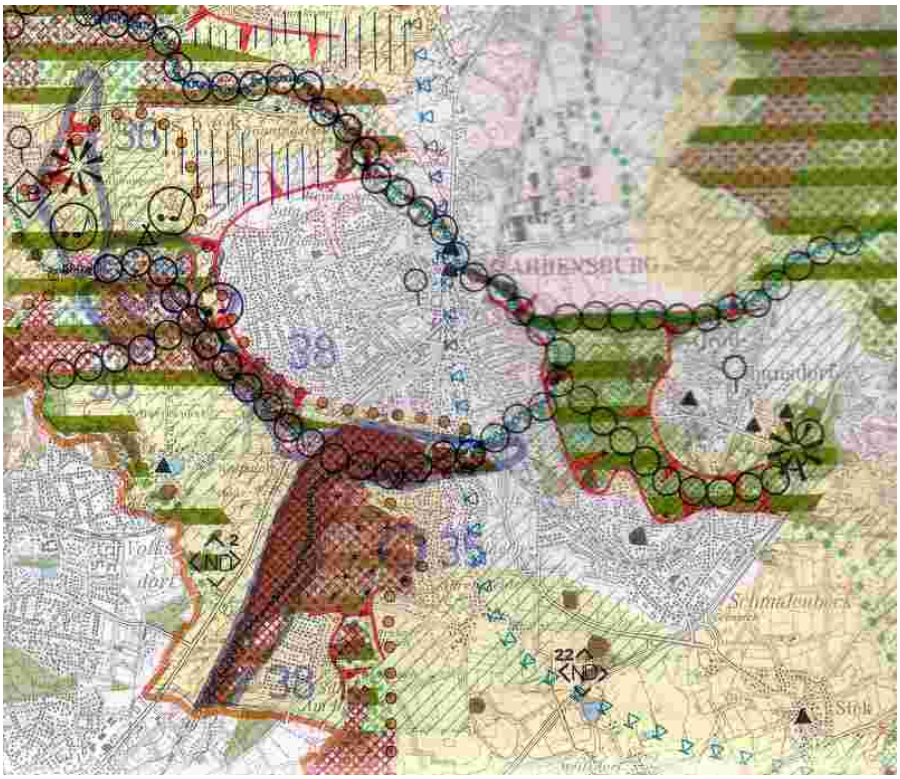


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Landschaftsrahmenplan

Gem. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I - Teilbereich Kreis Stormarn - (September 1998) grenzt das Plangebiet in östlicher Richtung (Große Reihe) direkt an ein geplantes Wasserschutzgebiet und liegt im Nahbereich (~0,4 km - 1,2 km)

- des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Großhansdorf“
- des gem. § 11 LNatSchG ausgewiesenen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens entlang der Aue
- des Talraumes der Aue, das als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets und Biotopverbundsystems (Haupt- und Nebenverbundachsen), als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen, als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und als regionale Grünverbindung dargestellt ist



Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, Planungsraum I, Teilbereich Kreis Stormarn

Landschaftsprogramm

Nach den Darstellungen des Landschaftsprogramms (1999) liegt das Plangebiet im Fernbereich von Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und im Nahbereich von Gebieten zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen (hier: Tunneltal) und des Naturerlebnisraumes „Park am Haus der Natur“.

Das Bauvorhaben hat keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Entwicklungsziele dieser übergeordneten Planungen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Der Blockbereich wird durch die umgebenden Straßen – Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und Reeshoop – erschlossen. Dies gilt sowohl für den Verkehr als auch für die Ver- und Entsorgung. Der Blockinnenbereich wird durch einen von Nord nach Süd durchgehend verlaufenden Weg erschlossen. Westlich des Weges befinden sich öffentlich nutzbare Parkplätze, östlich davon befinden sich private Stellplätze und private Tiefgaragen für die Bewohner des Blockrandes Große Straße.
Hieraus wird ersichtlich, dass die Vorbelastung des Plangeltungsbereiches, über die vorhandenen Verkehre am Rande, dem Parken und der Zulieferung im Innenbereich sowie einer fast vollständigen Versiegelung, als erheblich zu bezeichnen ist. Hierdurch bedingt sich auch, dass die Aufenthaltsmöglichkeiten eher als gering bezeichnet werden können.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Kurzzusammenfassung des Gutachtens (Entwurf)„Lärmuntersuchung vorhabenbezogener B-Plan 83 Ahrensburg“ vom 01.April 2006 (Verfasser: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Altenholz).

Der Beurteilung des Einkaufszentrums wurden täglich 6670 PKW - Bewegungen (Prognosefall 2020) in der Tiefgarage sowie 7 Anlieferungen per LKW und 8 mittels Lieferwagen im Bereich der Lieferzonen zugrunde gelegt. Ferner wurden LKW-Kühlaggregate sowie Technikzentrale und Außenverflüssiger des SB-Marktes berücksichtigt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind folgende Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungseinschränkungen erforderlich:

- Einhausung der Anlieferzone SB-Markt (Festsetzung)
- Begrenzung der Schallleistung des Verflüssigers des SB-Marktes auf maximal Lw = 70 dB(A) (Festsetzung)
- Begrenzung der ins Freie abgestrahlten Schallleistung der Technikzentrale auf insgesamt maximal Lw = 78 dB(A) (Festsetzung)
- schallabsorbierende Verkleidungen der Stützwände der Tiefgaragenzufahrt (Regelung im Durchführungsvertrag)
- schallabsorbierende Verkleidung der Decke im Bereich Tiefgaragenein- und –ausfahrt (Regelung im Durchführungsvertrag)
- keine Nachtanlieferungen am Einkaufszentrum (Festsetzung)
- keine nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die geringere Abstände als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen aufweisen. Dies gilt nicht für Stellplätze, wenn sie den Wohnungen des jeweiligen Grundstückes zugeordnet sind (Festsetzung)

Unter diesen Voraussetzungen werden die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm, überall eingehalten. Im Bereich der Rampen zur Tiefgarage ergeben sich zwar geringe Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes. Aufgrund der Verdeckung durch

Verkehrslärm und da der Gesamtlärm an diesen Immissionsorten durch das Vorhaben abnimmt, sind diese Überschreitungen hinnehmbar.

Das Entfallen der Parkplätze, der durchgehenden Erschließungsstraße sowie der Aldi-Anlieferung führt innerhalb des Karrees nahezu überall zu Entlastungen. Im südöstlichen Bereich fallen die Pegelminderungen erheblich größer aus als im nordöstlichen Teil. Auch in der Durchfahrt zwischen den Gebäuden Bei der Doppeleiche 3-5 ergeben sich Entlastungen. Mit der Einhausung der Anlieferzone ergibt sich auch an der Südseite des Gebäudes Bei der Doppeleiche 3-5 eine Entlastung.

Die Untersuchung des Verkehrslärms hat ergeben, dass künftig im östlichen Bereich der Klaus-Groth-Straße, im südlichen Bereich Große Straße sowie innerhalb des gesamten Karrees die Orientierungswerte eingehalten werden (Prognoseplanfall). An den Straßenfronten der beiden wichtigen Verkehrsachsen Bei der Doppeleiche und Reeshoop werden die Orientierungswerte weit überschritten (in beiden Prognosefällen). An einigen Stellen im Bestand werden sogar die Vorsorgewerte zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen knapp überschritten (sowohl beim Prognosenullfall als auch beim Prognoseplanfall). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Straßenfronten in weiten Bereichen erheblich mit Verkehrslärm belastet sind. Dagegen ist der gesamte Blockinnenbereich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude als ruhig zu bezeichnen.

Das Einkaufszentrum erzeugt zusätzliches Verkehrsaufkommen. Ferner ergeben sich durch die neue Erschließung teilweise auch Verkehrsverlagerungen. Die durch das geplante EKZ verursachten Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen sind jedoch gering. Die stärkste Zunahme ergibt sich auf der Westseite der Straße Reeshoop. Sie beträgt dort 1,2 dB(A), was kaum spürbar ist. In den sonstigen Bereichen liegen die Zu- oder Abnahmen deutlich unter 1 dB(A) und sind damit nicht wahrnehmbar. Dagegen gibt es in der Klaus-Groth-Straße deutliche Entlastungen.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und –wände) nicht möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an Gebäuden) vorgeschlagen. Die im B-Plan festzusetzenden Lärmpegelbereiche sind in Anlage 5.5 des Lärmschutzgutachtens dargestellt.

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Der Baulärm wird für die Phase der Erdbewegungsarbeiten abgeschätzt. Dabei wurde von üblichen Baugeräten (Baggern) ausgegangen. Die berechneten Beurteilungspegel sind in Anlage 5.4 dargestellt. Die höchsten Immissionen ergeben sich mit bis zu Lr = 71 dB(A) an der Südseite des Gebäudes Bei der Doppeleiche 3-5. Weitere hohe Immissionen mit Lr = 69 bis 70 dB(A) ergeben sich an den Gebäuden in der zweiten Baureihe entlang der Straße Reeshoop. Entlang der Rückseite der Gebäude Große Straße ergeben sich Lr = 65 bis 67 dB(A).
Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm sind damit um bis zu 6 dB(A) überschritten. Sofern die Überschreitung mehr als 5 dB(A) beträgt, müssen gemäß AVV Baulärm Maßnahmen zur Minderung der Geräusche ergriffen werden.

Auf den öffentlichen Straßen ergibt sich eine Mehrbelastung von insgesamt 32 LKW pro Tag. Nimmt man an, dass diese alle über die Klaus-Groth-Straße in Richtung Reeshoop fahren, so berechnen sich für die Klaus-Groth-Straße um 0,7 dB(A) höhere Emissionen. Die Immissionen erhöhen sich dort um den gleichen Betrag. Die Erhöhung liegt mit 0,7 dB(A) deutlich unter dem Erheblichkeitskriterium der TA Lärm (3 dB(A)) und ist deshalb als unkritisch zu bezeichnen.

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung der Abrissbirne. Lärmarme Abbruchmaßnahmen im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile.
- Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern.
- Verzicht auf laute Rammarbeiten und Spundungen. Stattdessen sind für die Gründungen Bohrpfahlwände vorgesehen.
- Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmer sonstiger Kleinmaschinen.
- Sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit statt.
- Bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzeste Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind.

Ergänzend wird vorgeschlagen, dass hinsichtlich aller Baumaschinen möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden (ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53). Anmerkung: Für lärmarme Baumaschinen gelten um bis zu 10 dB(A) strengere Anforderungen. Ferner wird empfohlen, für die Ausschreibung von Bauleistungen das Standardleistungsbuch 898 „Schutz gegen Baulärm und Erschütterungen“ anzuwenden.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die betroffenen Anlieger ausführlich und rechtzeitig über die geplanten Baumaßnahmen einschließlich Bauablauf zu informieren, da hierdurch erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht wird. Hierzu zählt insbesondere die Bekanntgabe der Zeiten über Lärmeinwirkungen, so dass die betroffenen Nachbarn sich entsprechend darauf einstellen können. Im Fall von Änderungen des bekannt gegebenen Bauablaufes sollte erneut informiert werden.

2.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist gänzlich anthropogen (menschlich) beeinflusst.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich unterschiedliche Vegetationstypen. So sind im vorhabenbezogenen Bereich diverse schmale Grünflächen als Abstandsgrün innerhalb der Stellplätze und Zufahrten zur Tiefgarage maßgebend. Diese bestehen überwiegend aus bodendeckenden Gehölzen wie auch diversen, nicht unter die Baumschutzsatzung fallende Einzelbäume (s. Bestandsplan des Grün-

ordnerischen Fachbeitrages).

Eine Vernetzung und ein Artenaustausch findet nur in sehr eingeschränktem Maße und das vorwiegend über die im rückwärtigen Teil der Grundstücke am Reeshoop vorhandenen heimischen Hecken und Laubbäume statt.

Wie dem o.g. Bestandsplan zu entnehmen ist, werden durch das geplante Bauvorhaben keine nach § 15a + 15b LNatSchG geschützten Biotope beeinträchtigt.

Gem. § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg vom 1. Oktober 2003 erfüllen fünf Bäume die Schutzkriterien der Satzung und ihre Entfernung bedarf gem. § 5 dieser Satzung einer Befreiung.

Dies sind im Einzelnen:
Ein Spitzahorn (Ø ~ 0,35 m) im vorhabenbezogenen Bereich, der planungsbedingt zu entfernen ist.
Im rückwärtigen Teil des Mischgebietes (außerhalb der geplanten „Quartierseingrünung 2“) kommt es bei Umsetzung der Planfestsetzungen, zur Entfernung
einer Rosskastanie (Ø ~ 0,55 m),
einer Schwarznuss (Ø ~ 0,30 m),
einer Kiefer (Ø ~ 0,25 m) und
eines Feldahorns (Ø ~ 0,30 m).

Bewertung

Trotz der geringen Vegetation bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dennoch Lebensraum für einige wenige Tierarten. Vor allem der rückwärtige Bereich des Mischgebietes ist mit seinen Hecken und insbesondere Baumbeständen als Lebensraum für bspw. diverser Singvögel zu werten. Zusammen mit den gliedernden Vegetationsstrukturen auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bereiches belebt die Vegetation optisch die doch massive Bebauung und beeinflusst damit das Wohlbefinden des Menschen.

Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Durch die Eingriffe, die über den hier vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet werden, werden diese Vegetationsstrukturen zum Teil zerstört. Dies vor allem im vorhabenbezogenen Abschnitt. Im Zuge der Aufstellung des „Grünordnerischen Fachbeitrages“ ist dieser Wertminderung über die schutzgutbezogene Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120 Rechnung getragen worden.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsbeschreibung

Durch die stark befahrenen Straßen entlang des Plangeltungsbereiches wie auch im Innenbereich der Stellplätze der zukünftigen vorhabenenbezogenen Bebauung ist die Luftqualität negativ beeinflusst.
Die vorhandene Vegetation gleicht diese Beeinträchtigung bis zu einem gewissen Grad wieder aus und hilft Staub zu binden und beeinflusst das Mikroklima im Blockinnenbereich positiv.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Mikroklimas über die vorhandene Vegetation ist derart gering, dass dieser Aspekt hier als nicht erheblich angesehen wird und entsprechend vernachlässigt werden kann.

2.4 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig anthropogen beeinflusst. Selbst die größeren Bäume des Mischgebietes im Westen bleiben deutlich hinter der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung im Erscheinungsbild zurück.
Bei fünf Einzelbäumen erreicht der Stammumfang jedoch die Größe, um sie nach § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg vom 1. Oktober 2003 unter Schutz zu stellen.
Hierfür ist im Rahmen des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ Rechnung zu tragen.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bauvorhabens wird das Erscheinungsbild über die Ergänzung im Blockinnenbereich geprägt. Die Blockrandbebauung ist hiervon nur geringfügig betroffen.
Insofern ist das Schutzgut Landschaftsbild nur geringfügig betroffen, zumal eine Aufwertung des architektonischen Erscheinungsbildes des Gesamtbereiches erfolgt.

2.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Die Stadt Ahrensburg liegt gem. des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum I, Stand September 1998, vorwiegend auf Moränensanden.
Die mechanische und physikochemische Filtereigenschaft der Böden ist überwiegend hoch. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Nähr- und Schadstoffeintrag ist als mittel zu bewerten. Gegenüber Verdichtung weisen die vorhandenen Bodenformationen eine eher geringe Empfindlichkeit auf. Gegenüber Versiegelung sind alle Böden hoch empfindlich, da es hierdurch zu einem langfristigen und vollständigen Funktionsverlust kommt.
Die Empfindlichkeit gegenüber Winderosion ist aufgrund der vorherrschenden Bodenart relativ hoch. Die Gefährdung durch Wassererosion ist aufgrund der geringen Reliefenergie als gering einzustufen.

Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist derzeit über die bereits vorhandene Versiegelung vorbelastet und geprägt. Eine Neuversiegelung über den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 83 wird nur über das Maß hinaus vorbereitet, welches nicht schon über die bereits geltenden Bebauungspläne Nr. 11, 43 und 43, 3. Änderung zulässig sind.

Diesem Umstand ist im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag Rechnung getragen und folgender Ausgleich ermittelt worden.

Versiegelung nach bisherigem Planungsrecht	Versiegelung Bebauungsplan Nr. 83
1.041 m²	2.289 m²
1.004 m²	1.004 m²
5.147 m²	5.147 m²
Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 1.248 m²	

2.6 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht zu verzeichnen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine besonderen Empfindlichkeiten (Sickervermögen des Bodens) oder Beeinträchtigungen (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die Abführung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die Einleitung in das stadteigene Kanalnetz und anschließender Behandlung in der städtischen Kläranlage.

Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Nach Runge (1998) umfassen "Kultur- und sonstige Sachgüter" im Sinne des UVPG "zum einen Objekte von kultureller Bedeutung, zum anderen aber auch Sachgüter schlechthin, die infolge einer Veränderung der natürlichen Umwelt betroffen, d.h. beschädigt oder zerstört sein können". Im folgenden werden unter dem Begriff "Kulturgüter" im Sinne des UVPG in der Bestandsbeschreibung und -bewertung

- Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes
- historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wie auch der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg
- sonstige Sachgüter wie Gebäude, Brücken etc.

zusammengefasst.

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder archäologische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) noch Baudenkmale (kulturhistorisch bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor. Auch sonstige Sachgüter wie Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind durch die Planung nicht betroffen.

Kulturgüter sind im Plangebiet hauptsächlich über die vorhandenen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützten Einzelbäume gegeben. Diese werden über die Bestimmungen der genannten Baumschutzsatzung geregelt.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter, mit Ausnahme der Einzelbäume, innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeschlossen werden.
Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen beschreiben das Zusammen- /Ineinanderspielen der unterschiedlichen Schutzgüter zwischen dem Menschen einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgüter.
Erhebliche Wechselwirkungen sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

Für den Blockinnenbereich wäre auch eine Entsiegelung mit einer Aufbereitung des Bodens und anschließender Nutzung als Grün- und Erholungsfläche denkbar denkbar. Dies hätte allerdings die Konsequenz, dass an anderer Stelle, wahrscheinlich einer unbebauten Fläche am Ortsrand, eine für diese Nutzung geplante Fläche als Baugebiet ausgewiesen wird. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchter Fläche und damit verbunden erheblich größerer Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter, wird der hier vorgesehenen Nutzung als eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Vorzug gegeben.

Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Verkehrsbelastungen, insbesondere Verkehrslärm	•••
	• Lärm- und Staub während der Bauphase	•••
	• Abfallentsorgung	-
Pflanzen	• Aufhebung der schmalen Abstandgrünflächen im Blockinnenbereich	•
	• evtl. Beseitigung von Einzelbäumen	••
Tiere	• Verlust von Teillebensräumen	•
Landschaft	• Größere Bäume, die teilweise beseitigt werden können, prägen derzeit den Bereich des Mischgebietes	••
Boden	• Teilweiser Verlust der Bodenfunktion	•
Wasser	• Für die Umwelt zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	•
Klima	• Geringfügiger Verlust an Vegetation	-
Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	•
Wechselwirkungen	• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	•

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

3. Prognose und Maßnahmenkatalog

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft weitestgehend erhalten bleiben. Vielmehr ist bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bauabschnittes die Möglichkeit gegeben die dort lebenden Menschen nachhaltiger gegenüber Lärmbelastungen zu schützen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Falls das Projekt nicht verwirklicht wird, sind die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11, 43 und 43, 3. Änderung maßgeblich. Der Versiegelungs –und insgesamt der Eingriffsbereich sind nur geringfügig erhöht. Das Projekt würde an anderer Stelle auf unbebauter Fläche errichtet. Die hier bedingte Eingriffssituation ist durchweg gravierender als in dem bereits über eine vorhandene Bebauung vorbelasteten Bereich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind gem. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür stehen eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die z.T. zur Übernahme als Bebauungsplanfestsetzungen vorgeschlagen werden.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer einzelnen Schutzgüter ergeben sich umweltbezogene Zielvorstellungen und Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen im Bestand, während der Bauphase und des Betriebes
- Verbesserung und Erhalt wichtiger Bestandteile der Flora, hier insbesondere die nach Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützten Einzelbäume

Schutzgut Mensch

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind folgende Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungseinschränkungen erforderlich:

Betriebsbedingte Maßnahmen

- Einhausung der Anlieferzone SB-Markt (Festsetzung)
- Begrenzung der Schallleistung des Verflüssigers des SB-Marktes auf maximal Lw = 70 dB(A) (Festsetzung)
- Begrenzung der ins Freie abgestrahlten Schallleistung der Technikzentrale auf insgesamt maximal Lw = 78 dB(A) (Festsetzung)
- schallabsorbierende Verkleidungen der Stützwände der Tiefgaragenzufahrt (Regelung im Durchführungsvertrag)
- schallabsorbierende Verkleidung der Decke im Bereich Tiefgaragenein- und –ausfahrt (Regelung im Durchführungsvertrag)
- keine Nachtanlieferungen am Einkaufszentrum (Festsetzung)
- keine nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die geringere Abstände als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen aufweisen. Dies gilt nicht für Stellplätze, wenn sie den Wohnungen des jeweiligen Grundstückes zugeordnet sind (Festsetzung)

Baubedingte Maßnahmen

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung der Abrissbirne. Lärmarme Abbruchmaßnahmen im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile.
- Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern.
- Verzicht auf laute Rammarbeiten und Spundungen. Stattdessen sind für die Gründungen Bohrpfahlwände vorgesehen.
- Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmer sonstiger Kleinmaschinen.
- Sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit statt.
- Bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzeste Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind.

Ergänzend wird vorgeschlagen, dass hinsichtlich aller Baumaschinen möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden (ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53). Anmerkung: Für lärmarme Baumaschinen gelten um bis zu 10 dB(A) strengere Anforderungen. Ferner wird empfohlen, für die Ausschreibung von Bauleistungen das Standardleistungsbuch 898 „Schutz gegen Baulärm und Erschütterungen“ anzuwenden.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die betroffenen Anlieger ausführlich und rechtzeitig über die geplanten Baumaßnahmen einschließlich Bauablauf zu informieren, da hierdurch erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht wird. Hierzu zählt insbesondere die Bekanntgabe der Zeiten über Lärmeinwirkungen, so dass die betroffenen Nachbarn sich entsprechend darauf einstellen können. Im Fall von Änderungen des bekannt gegebenen Bauablaufes sollte erneut informiert werden.

Pflanzen und Landschaft

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- bzw. Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen.
Im Einzelnen werden folgende Maßgaben formuliert:

Erhalt von Bäumen

Die in der Planfassung dargestellten und festgesetzten Einzelbäume innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (Quartierseingrünung 2, Grundstück Nr. 14 – Linde Ø ~ 0,60 m und Grundstück Nr. 12 – Baummagnolie Ø ~ 0,45 m) sind zu erhalten.
Eingriffe, die zu einer Beeinträchtigung führen, sind untersagt.

Quartierseingrünung 1

Die in der Planfassung dargestellte und festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Quartierseingrünung 1 – ist, abzüglich der Bereiche für die Zufahrten, ausschließlich gärtnerisch zu nutzen.

Quartierseingrünung 2

Die in der Planfassung dargestellte und festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Quartierseingrünung 2 – ist, abzüglich der Bereiche für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und der Stellplätze, gärtnerisch zu nutzen. Es ist ein Mindestanteil von 50% der Gesamtfläche zu bepflanzen.

Fassadenbegrünungen

Im vorhabenbezogenen Bereich sind fensterlose Fassaden, ab einer Mindestbreite von 4,00 m, mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen. Hierbei ist auf die Verträglichkeit der gewählten Pflanzenart mit der gewählten baulichen Substanz zu achten.

Dachbegrünungen

Flachdächer sind, wenn technisch realisierbar, im vorhabenbezogenen Bereich zu begrünen. Näheres hierzu, ist im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger zu regeln.

Bodenschutz

Nach § 202 Baugesetzbuch ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Daher ist dieser getrennt vom Unterboden separat zu bergen und auf Mieten zu lagern. Bei einer mehrere Monate langen Lagerungsdauer, sind die Oberbodenmieten mit Gründüngungspflanzen anzusäen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Im Übrigen wurden Standortalternativen bereits bei der Aufstellung der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung geprüft.

4. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der Beurteilung des Einkaufszentrums wurden täglich 6670 PKW - Bewegungen (Prognosefall 2020) in der Tiefgarage sowie 7 Anlieferungen per LKW und 8 mittels Lieferwagen im Bereich der Lieferzonen zugrunde gelegt. Ferner wurden LKW-Kühlaggregate sowie Technikzentrale und Außenverflüssiger des SB-Marktes berücksichtigt. Ausschlaggebend für die Beurteilung war die TA-Lärm.

Grundlage für die Ermittlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in dem Bebauungsplan „Innenentwicklung“ bildet der gemeinsame

Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120.
Dies im Zusammenhang mit der Betrachtung von nach § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützter Bäume.

Alle weiteren Betrachtungen beinhalten die rechtlichen Regelungen der Bundes- und Landesnaturschutzgesetzgebung.

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist zudem eine Potentialabschätzung der Flora und Fauna entsprechend des „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften“ (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 erfolgt.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich einerseits um eine sogenannte Angebotsplanung, Auslöser ist aber der vorhabenbezogene Bereich.

Im Bereich der westlich und östlich gelegenen Angebotsplanungen können die Auswirkungen auf die Umwelt z. Zt. nur über die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter geschätzt werden, da die konkrete Nutzung und ihre mögliche Belastung für die Umwelt noch nicht bekannt ist. Hierfür sind, im Rahmen der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigung vorzusehen. Eine Überwachung der Auflagen ist hierbei zwingend erforderlich.

Im vorhabenbezogenen Planungsbereich sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag formuliert. Die Umsetzung, so beispielsweise die Dachbegrünung, ist über eine qualifizierte Planung und Umsetzung innerhalb der Regelungen des Durchführungsvertrages und des Genehmigungsverfahrens festzuschreiben und zu überwachen.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 umfasst in seiner „Innenentwicklung“ einen Abschnitt eines bereits bebauten Stadtteiles mit einer hohen städtebaulichen Dichte durch Wohn- und Mischnutzung. Insbesondere durch Emissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und durch die Lärmbelästigung des starken am Rand des Plangeltungsbereiches befindlichen Verkehres sowie der Verkehr im Innenbereich werden die Wohn- und Arbeitsstätten im des Plangeltungsbereich erheblich beeinträchtigt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diese vorhandenen Beeinträchtigungen in einen rechtlich formulierten Rahmen zu begrenzen und gleichzeitig eine städtebaulich ansprechendere Entwicklung und Gestaltung zu sichern.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sine des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belastungen des Menschen durch den Verkehrslärm und der Lärmbelastung während der Bauphase anzusehen.

Die Belastungen der im Plangeltungsbereich lebenden Menschen wurde über eine Lärmtechnische Begutachtung erfasst und Maßnahmen für die rechtliche Einhaltung empfohlen und im Bebauungsplan umgesetzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120 ermittelt. Dies im Zusammenhang mit der Betrachtung von nach § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützter Bäume.
Der Ausgleich hinsichtlich der Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird über die Festsetzungen im Grünordnerischen Fachbeitrag zur Übernahme im Bebauungsplan empfohlen.