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

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG ZUM 2. ENTWURF APRIL 2007

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass 3
2. Übergeordnete Planungen, Prüfung der Umweltverträglichkeit und Beschreibung des Plangebietes 3
2.1 Übergeordnete Planungen 3
2.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit/Einzelfallprüfung (UVP-Vorprüfung 5
2.3 Beschreibung des Plangebietes 5
3. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichbarkeit 8
3.1 Beurteilung der Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter 8
3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 8
3.1.2 Schutzgut Wasser 9
3.1.3.1 Schutzgut Boden 10
3.1.3.2 Bodenverunreinigungen / Altlasten 15
3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild 15
3.1.5 Schutzgut Klima/Luft 15
4. Gesamtbeurteilung 15
5. Grünordnerische Vorgaben 15
5.1 Erhalt von Bäumen 15
5.2 Quartiersbegrünung 1 16
5.3 Quartiersbegrünung 2 16
5.4 Fassadenbegrünung 17
5.5 Dachbegrünungen 17
5.6 Bodenschutz / Altlasten 18
5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
6. Durchführung der Maßnahmen 20

Erarbeitet von:

GÖRNIG
Stadt Landschaft
Freiraum Architektur

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

Olaf Görnig
Silke Schünemann
Bernd Schürmann

In Zusammenarbeit mit den
Fachdiensten der Stadt Ahrensburg

1. Planungsanlass

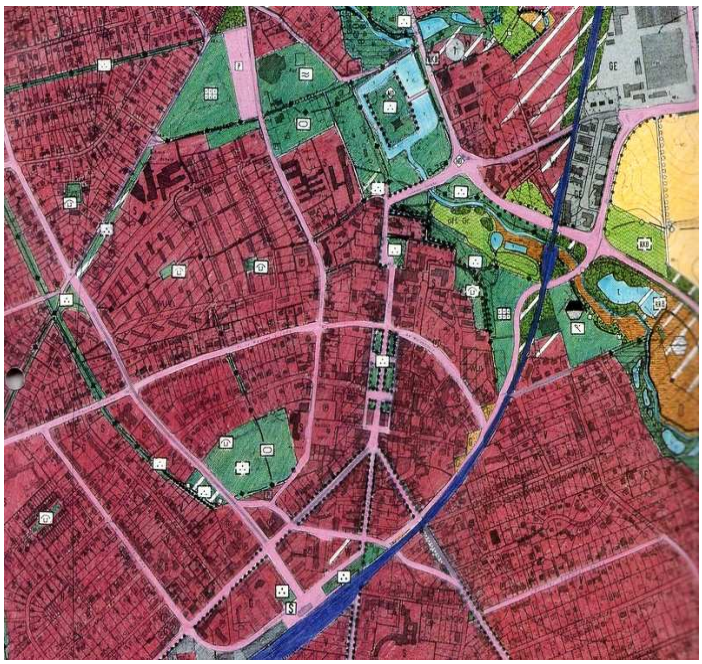
Aus Gründen der Attraktivitätssteigerung der Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt, bei gleichzeitiger stadtgestalterischer Verbesserung des Blockbereichs, hat die Stadt Ahrensburg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 und den darin integrierten grünordnerischen Fachbeitrag sowie die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nutzungsänderung des Areals, unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange, zu schaffen.

2. Übergeordnete Planungen, Prüfung der Umweltverträglichkeit und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Übergeordnete Planungen

Landschaftsplan

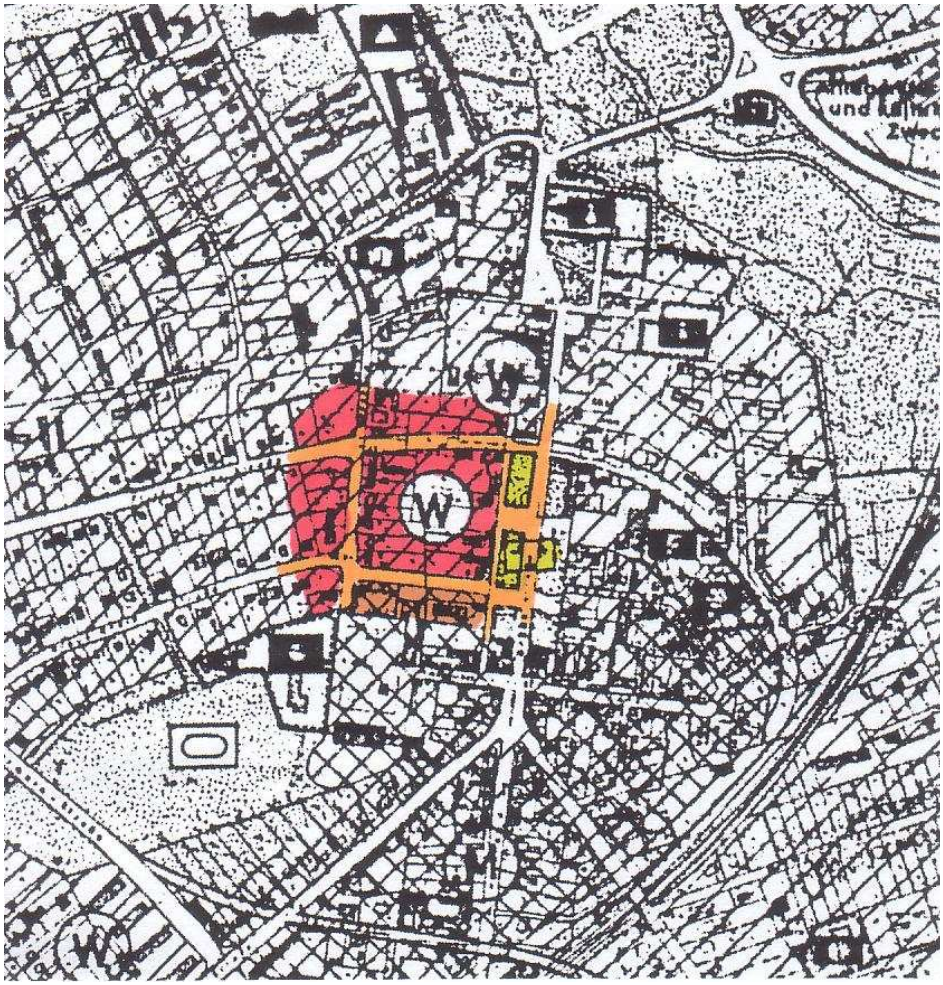
Im geltenden Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (Juli 1992) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche (Wohn- und Mischbaufläche der Innenstadt) dargestellt.



Auszug aus dem Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächenutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, dieser ist im Parallelverfahren zu ändern.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Landschaftsrahmen-plan

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

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.

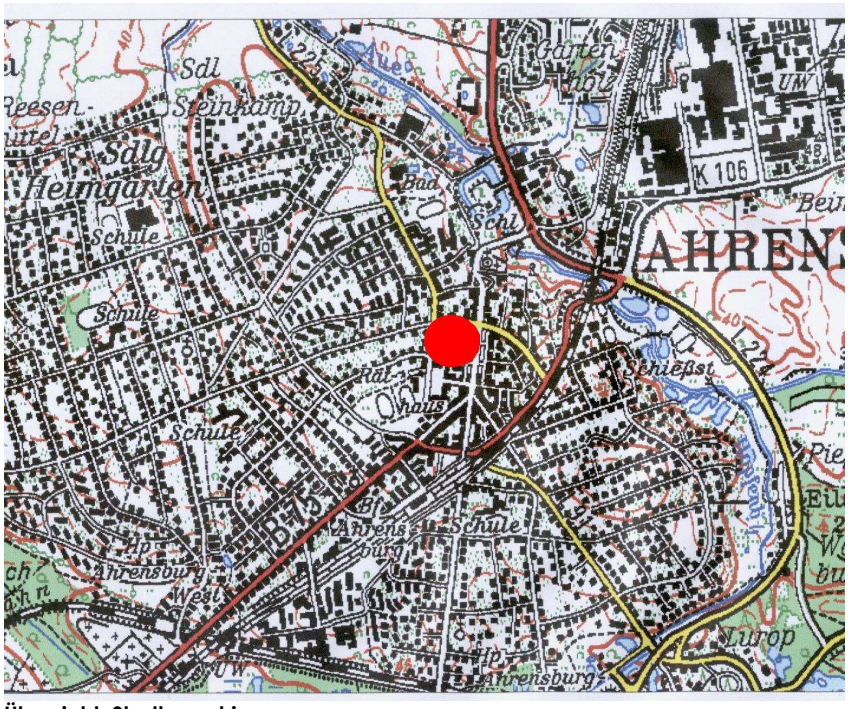
2.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit/Einzelfallprüfung (UVP-Vorprüfung)

Gem. Artikel 1, § 17 und der Anlage 1 Nummer 18 des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.07.2001 i.V. mit dem Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 20.11.2001 – IV 63 – 511.51 – ist das Erfordernis einer Einzelfallprüfung (UVP-Vorprüfung) aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet (< 2,00 ha Versiegelung) nicht gegeben. Insofern erfolgt die Beurteilung des Eingriffs 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.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Stadtgebiet

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

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 weitge-

hend 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*

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

Entsprechend sind, bis auf die rückwärtigen und vorderen Gartenbereiche 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.

3. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichbarkeit

Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen 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.
Im Folgenden ist zu beurteilen, inwieweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen erstmaligen oder schwereren Eingriff als nach der bisherigen Planung vorbereitet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich aufgrund eines Bebauungsplanes ist nach § 1a (3) BauGB und im Sinne des § 6 (1) LNatSchG nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

3.1 Beurteilung der Eingriffe auf die einzelnen Schutzgüter

3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Fauna

Durch die Entstehung neuer Bauflächen werden grundsätzlich ökologische Austauschbarrieren entstehen. Allerdings stellen die vorhandene Blockbebauung und der großteils vollversiegelte Blockinnenbereich schon eine Barriere für sehr viele Tierarten dar.
Die vorhandenen Grünstrukturen/Grünanlagen im Kerngebiet sind nur in geringem Maße dazu angetan und geeignet, von heimischen Tierarten besiedelt (Brut-, Rückzugs- und/oder Nahrungshabitat) zu werden. Eine Vernetzung und ein Artenaustausch findet nur in sehr eingeschränktem Maße über die im rückwärtigen Teil des Mischgebietes vorhandenen heimischen Hecken und Laubbäume statt.

Unter Schutz gestellte Biotoptypen

Wie dem 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 einer Befreiung.

Im vorhabenbezogenen Bereich befindet sich ein Spitzahorn (Ø ~ 0,35 m), 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 Kiefe (Ø ~ 0,25 m) und eines Feldahorns (Ø ~ 0,30 m).

Überplante Vegetationselemente im vorhabenbezogenen Bereich (kein Schutzstatus)

Des weiteren werden im vorhabenbezogenen Bereich folgende, nicht unter Schutz gestellte Vegetationselemente, entfernt (s. hierzu den Bestandsplan):
Pflanzfläche Nr. 1
- sieben Rotdorn (StU 16-18 cm)
- ~ 170 m² Ziergehölzpflanzung

Pflanzfläche Nr. 2
- drei Baumhasel (Ø ~ 0,20 m)
- ~ 170 m² Ziergehölzpflanzung

Pflanzfläche Nr. 3
- drei Baumhasel (Ø ~ 0,20 m)
- eine Birne (Ø ~ 0,40 m)
- ~ 115 m² Ziergehölzpflanzung

Pflanzfläche Nr. 4
- vier Baumhasel (Ø ~ 0,20 m)
- ~ 135 m² Ziergehölzpflanzung

Pflanzfläche Nr. 5
- vier Baumhasel (Ø ~ 0,20 m)

Pflanzfläche Nr. 6
- ~ 160 m² Ziergehölzpflanzung

Voraussetzungen einer Potenzialabschätzung

Mit dem „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften“ (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 sind die Vorschriften im BNatSchG in einigen wesentlichen Punkten verändert worden.

Neu ist beispielsweise, dass gem. § 19 (3) BNatSchG ein Eingriff unzulässig ist, wenn durch das geplante Bauvorhaben Biotope zerstört werden, die für die dort lebenden Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten, nicht ersetzbar sind.

Wie oben dargestellt, ist das **faunistische Potenzial** als gering einzustufen, insofern kann an dieser Stelle auf eine Potenzialabschätzung verzichtet werden. Auch für die im Plangebiet (in eingeschränktem Maße) mit einiger Wahrscheinlichkeit vorkommenden besonders geschützten Arten, gehen keine weiteren Lebensräume verloren.

Ausgleichbarkeit

Der Schutz der Flora ist über die Landesnaturschutzgesetzgebung, die Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg und die erfolgte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gesichert. Insofern können die verbleibenden, als geringfügig zu wertenden Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, vernachlässigt werden.

3.1.2 Schutzgut Wasser

Bedingt durch die Versiegelung ist das Grundwasser (Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate) betroffen.
Planungsbedingt erfolgt kein erstmaliger und schwerwiegender Eingriff in das Schutzgut Wasser, da nach altem Planrecht (mit Ausnahme des Mischgebietes) eine theoretisch-planerische Versiegelung von 100% (GRZ 1,0) der Grundstücksfläche bereits erfolgt ist bzw. zulässig war.
Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Wasser besteht daher nicht.
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den stadteigenen Regenwasserkanal (Trennsystem).
Oberflächengewässer kommen im direkten Plangeltungsbereich nicht vor.

3.1.3.1 Schutzgut Boden

Der größte Eingriff durch die beabsichtigte Bebauung erfolgt in das Schutzgut Boden, wobei durch die entstehende Versiegelung die gesamten Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen.

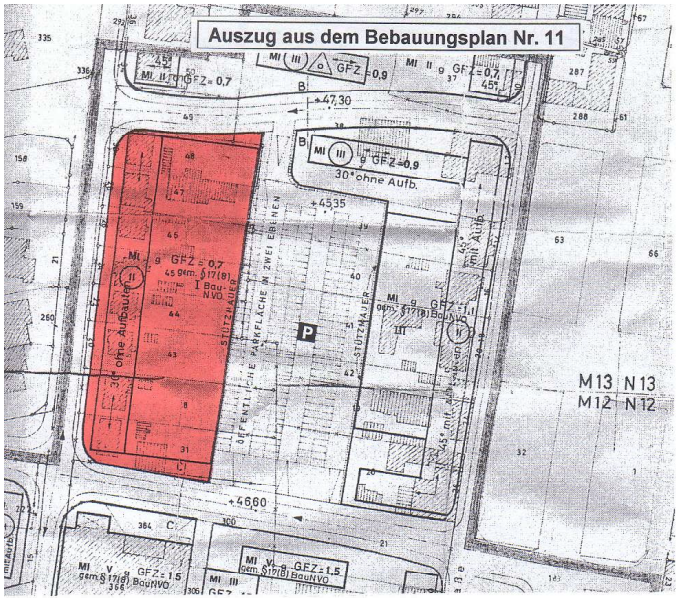
Bisheriges Planrecht

Der neu zu überplanende Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 ist derzeit nach dem altem Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 43 und Nr. 43, 3. Änderung zu behandeln.
In nachfolgenden Tabellen wird der Versiegelungsgrad nach dem bisherigen Planrecht mit der nach neuem Planrecht möglichen Grundstücksversiegelung verglichen.

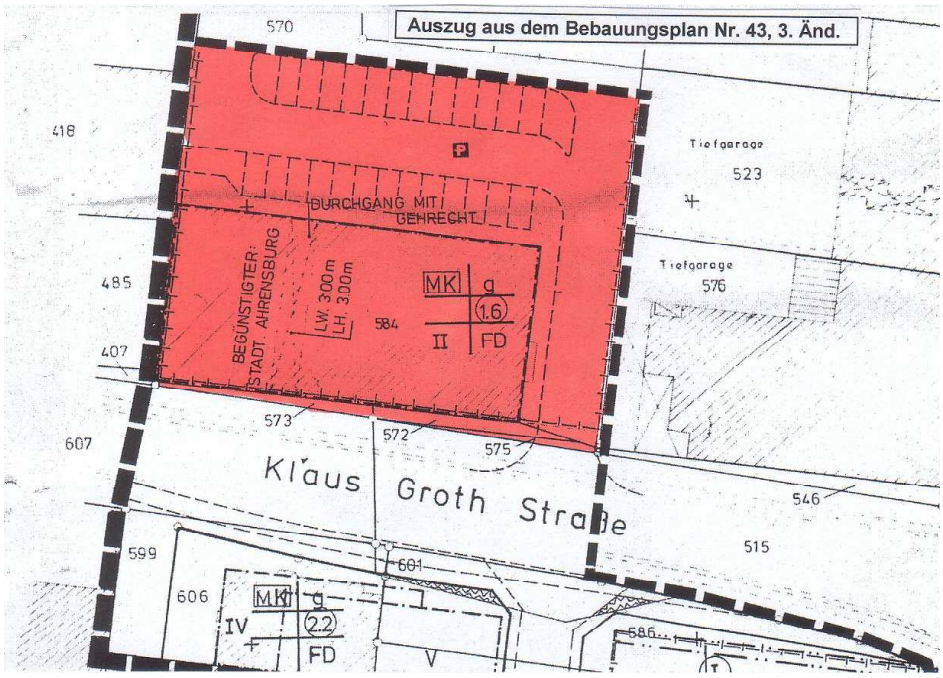
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach bisherigem und nach neuem Planrecht

Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 (10.04.1969)	**Planungsrechtliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83**
MI, II zw., GFZ 0,7 (Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO von 1968 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für den gesamten Planbereich gem. § 23(5) ausgeschlossen) 5.949 m² x 0,35 = 2.082 m² 2.082 m² x 0,5 = **1.041 m²**	MI, II + II zw., GRZ (0,6 + 0,1) 4.575 m² x 0,7 = 3.203 m² 3.203 m² x 0,5 = **1.602 m²**
	MK,III zw., GRZ 1,0 (vorhabenbezogen) 752 m² x 1,0 = 752 m² 752 m² x 0,5 = **376 m²**
	MK, III-IV zw., GRZ 1,0 622 m² x 1,0 = 622 m² 622 m² x 0,5 = **311 m²**
Versiegelung = 1.041 m²	**Versiegelung = 2.289 m²**

Bebauungsplan Nr. 11

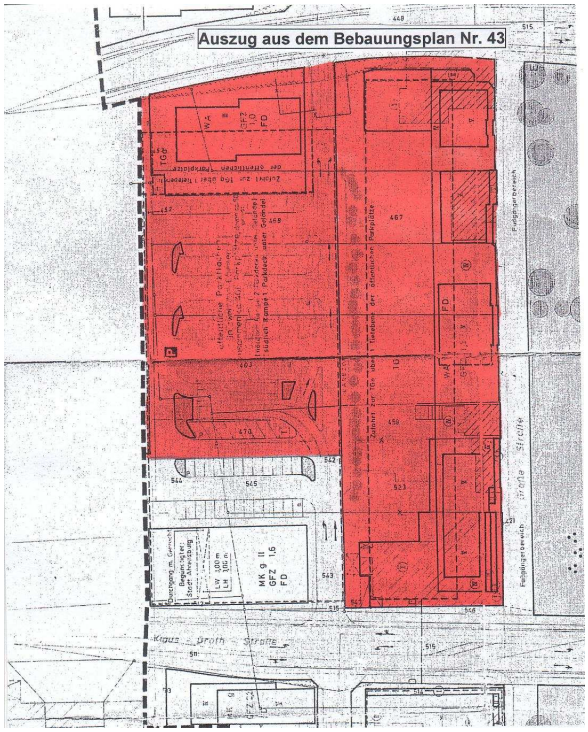


Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43, 3. Änd. (29.10.1988)	Planungsrechtliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83
MK, II, GFZ 1,6 (Da keine GRZ festgesetzt wurde, ist gem. § 17 BauNVO von 1977 von einer höchst zulässigen GRZ für MK-Gebiete von 1,0 auszugehen. 1.900 m² x 1,0 = 1.900 m² 1.900 m² x 0,5 = **950 m²**	MK, III zw., GRZ 1,0 (vorhabenbezogen) 1.008 m² x 1,0 = 1.008 m² 1.008 m² x 0,5 = **504 m²**
Straßenverkehrsflächen 108 m² x 1,0 = 108 m² 108 m² x 0,5 = **54 m²**	MK, II, GRZ 1,0 (vorhabenbezogen) 1.000 m² x 1,0 = 1.000 m² 1.000 m² x 0,5 = **500 m²**
Versiegelung = 1.004 m²	**Versiegelung = 1.004 m²**



Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 (29.03.1976)	**Planungsrechtliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83**
WA, I - V, GFZ 1,0 – 1,1, tlw. zw. (keine Regelungen zu Einschränkungen von Nebenanlagen, Garagen, etc. => da nach BauNVO von 1968 Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen grundsätzlich nicht auf die max. zulässige GRZ angerechnet werden, ist ein theoretisch-planerischer Versieglunggrad von 1,0 zulässig. 10.293 m² x 1,0 = 10.293 10.293 m² x 0,5 = **5.147 m²**	MK,II, GRZ 1,0 (vorhabenbezogen) 1.813 m² x 1,0 = 1.813 m² 1.813 m² x 0,5 = **906 m²**
	MK, I, GRZ 1,0 (vorhabenbezogen) 2.010 m² x 1,0 = 2.010 m² 2.010 m² x 0,5 = **1.005 m²**
	MK, III-IV zw., GRZ 1,0 776 m² x 1,0 = 776 m² 776 m² x 0,5 = **388 m²**
	MK, I, GRZ 1,0 2.503 m² x 1,0 = 2.503 m² 2.503 m² x 0,5 = **1.252 m²**
	MK, III-V zw., GRZ 1,0 3.191 m² x 1,0 = 3.191 m² 3.191 m² x 0,5 = **1.596 m²**
Versiegelung = 5.147 m²	**Versiegelung = 5.147 m²**



Bebauungsplan Nr. 43

Die hier vorliegenden Bodenverhältnisse sind als normal einzustufen.
Nach dem oben aufgeführten Erlass ist eine Bodenversiegelung dann ausgeglichen, wenn eine gleich große Entsiegelung erfolgt oder wenn, wie hier vorliegend, bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 (Vollversiegelung) oder mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 (bei wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen) Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden.

Ausgleichsbedarf

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	

Ermäßigung des Flächenbedarfs

Der zu erbringende Flächenbedarf zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut „Boden" kann gem. des „Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120", Punkt 3.1 b) ermäßigt werden:

✂ *um die Hälfte der Flächen begrünter Dächer*

eine Ermäßigung sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen.

Gem. Durchführungsvertrag Teil IV § 7 (1) zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger, sind 70% der Bedachung zu begrünen.

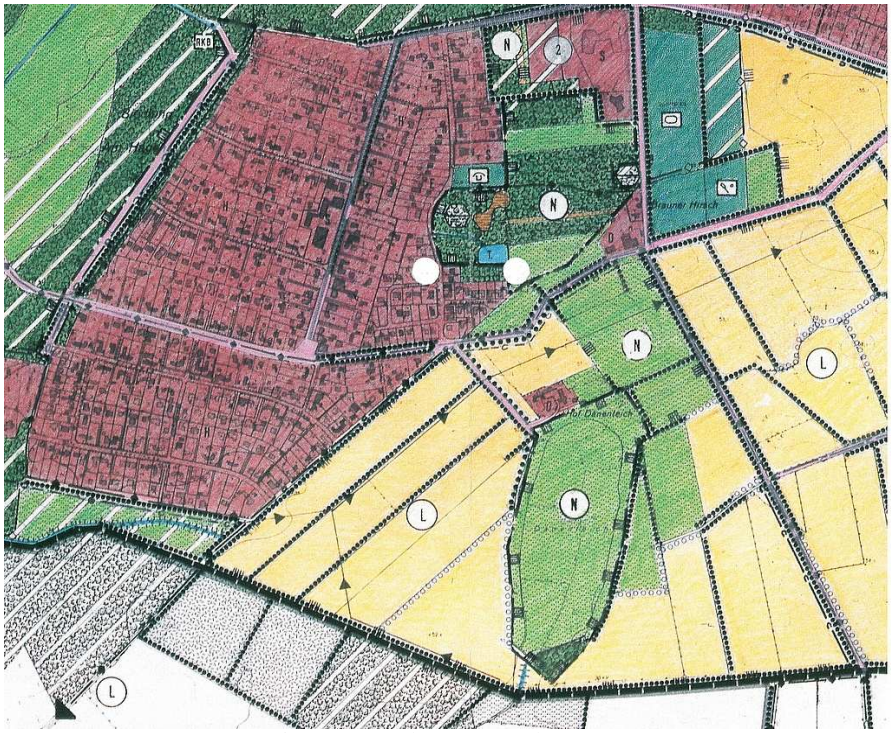
Ermittlung der Ermäßigung:

Grundflächen der Bedachung	7.022,00 m²
Davon 70% Dachbegrünung (7.022,00 m² x 0,70)	4.915,40 m²
Theoretisch-rechnerisch ermäßigter Flächenbedarf (4.915,40 m² x 0,50)	2.457,70 m²
Ermittelter Flächenbedarf	1.248,00 m²
Tatsächlich ermäßigter Flächenbedarf (1.248,00 m² x 0,50)	624,00 m²

Das ermäßigte Ausgleichsdefizit beträgt	**624 m²**

Das Ausgleichsdefizit für die geplante Baumaßnahme beträgt 624 m² und wird über einen Flächenpool (Ökokonto) der Stadt Ahrensburg kompensiert.
Die Fläche liegt im Süden des Stadtgebietes, westlich des NSG „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal – Teilflächen Dänenteich –
Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstücks 5/1 der Flur 6 in der Gemarkung Ahrensfelde.

Lage des Flächenpools



Auszug aus dem Landschaftsplan (Entwicklung), Juli 1992

Baumbeseitigung der unter Schutz gestellten Bäume

Darstellung und separate Betrachtung des Ausgleichs der nach § 2 Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützten Bäume

Im vorhabenbezogenen Bereich befindet sich ein Spitzahorn (*Acer platanoides*,Ø ~ 0.35 m), der planungsbedingt zu entfernen ist.

Im rückwärtigen Teil des Mischgebietes (außerhalb der geplanten „Quartierseingrünung 2“) kommt es bei Umsetzung der Planfestsetzungen, zur Entfernung:

Rosskastanie	(*Aesculus hippocastanum*, Ø ~ 0,55 m), Haus Nr. 12
Schwarznuss	(*Juglans nigra*, Ø ~ 0,30 m), Haus Nr. 12
Kiefer	(*Pinus sylvestris*, Ø ~ 0,25 m), Haus Nr. 4
Feldahorn	(*Acer campestre*, Ø ~ 0,30 m), Haus Nr. 6

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume

Ausgleichsbedarf gem. § 7 Baumschutzsatzung

„....für die Entfernung eines geschützten Baumes ist ein Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 14 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Baumbeseitigung	Ersatzpflanzung
5 Bäume (Ø ~ 0,25 m - Ø ~ 0,55 m)	5 x Hochstamm/Stammbusch, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm , mit Drahtballierung

Die Ersatzpflanzung wird auf der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 83 (Flächenpool der Stadt Ahrensburg) erbracht.

3.1.3.2 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Historische Recherche

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit der Kreisverwaltung Stormarn wurde aufgrund historischer Recherchen ein Altlastverdacht auf dem Grundstück Reeshoop 14 geäußert. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde zu Jahresbeginn 2007 durch die Stadt Ahrensburg in Auftrag gegeben.

Altlasten

Aufgrund dieser Altlastenuntersuchung wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Reeshoop 14 Bodenverunreinigungen existieren. Dennoch sind insbesondere die Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschritten.

Kennzeichnungspflicht

Entsprechend ist die Grundstücksfläche des Grundstücks Reeshoop 14 zu kennzeichnen (s. Punkt 5.6).

3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen, vollständig anthropogen beeinflussten Bereich.
Sowohl der Vorhabenbezogene Bebauungsplanbereich, als auch die Angebotsplanung des westlichen Mischgebietes und des östlichen Kerngebietes bedingen eine bauliche Verdichtung und tragen so zu einem geänderten Erscheinungsbild des Plangebietes bei.
Über die Berücksichtigung örtlicher Satzungen (Ortsgestaltungssatzung) werden Regelungen getroffen, die eine Einbindung zusätzlicher Bebauung ermöglicht.
Die bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Veränderungen des Landschafts- bzw. Stadtbildes sind nicht als Eingriff sondern als stadtgestalterische Verbesserung dieses Innenstadtquartiers gegenüber der bisherigen Nutzung zu verstehen.

3.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft ist aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und der umgebenden Straßen (Vorbelastungen) nicht zu erwarten.

4. Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend sind die minimalen Eingriffe in das Schutzgut **"Arten- und Lebensgemeinschaften"** zu vernachlässigen.
Planungsbedingt erfolgt kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut **"Wasser"**, als nach der derzeitigen Situation rechtlich zulässig.
Die Eingriffe in das Schutzgut **"Boden"** sind durch den Versiegelungsgrad gegeben. Die erfolgte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergab für das Bauvorhaben selbst ein Ausgleichsdefizit von 0,0624 ha. Das Defizit wird über den städtischen Flächenpool (Gemarkung Ahrensfelde, Flur 6, Flurstück Teilbereich aus 5/1 kompensiert. Hinsichtlich der Problematik **Altlasten** ist eine Kennzeichnungspflicht gegeben.
Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Veränderungen in die Schutzgüter **"Landschaftsbild/Stadtbild"** und **Klima/Luft**

sind nicht als Eingriffe zu werten.
Insgesamt tragen alle Maßnahmen bei ihrer Umsetzung zu einer Kompensation der durch das Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden bei.

5. Grünordnerische Vorgaben

Für die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft oder auch deren Minimierung sind folgende Maßnahmen oder Empfehlungen vorgesehen:

5.1 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.

5.2 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.

Empfohlene Artenauswahlliste:
In den Vorgartenbereichen sollten aufgrund geringer Platzverhältnisse bevorzugt Mischungen aus Stauden- und Rosenpflanzungen erfolgen.
<u>Bodendeckende Rosen:</u>
Rosa „Medeo“
Rosa „Frühlingsduft“
Rosa „Royal Bassino“
Rosa “Swany”
in Verbindung mit einzelnen Park- und Strauchrosen

<u>Stauden:</u>

Lavandula angustifolia „Munstead“	Lavendel
Thymus serphyllum	Thymian
Nepeta x faassenii “Six Hill`s”	Katzenminze
Salvia nemorosa “Ostfriesland”	Salbei

In Verbindung mit Solitärstauden wie
Rittersporn, Eisenhut, große Schafgarbe etc.

5.3 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.

Empfohlene Artenauswahlliste:
In den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann aus folgenden Gehölzarten gewählt werden.
Empfohlene Pflanzqualität: (verpflanzte Sträucher, 4 Triebe 60 –100 cm und Heister, 2xv., 100-150)

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Lonivera xylosteum	(Gem. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius	(Bauernjasmin)
Philadelphus indorus var. grand. „Schneesturm“	(Großblütiger Feldjasmin)
Pyrus pyraster, Syn.: P. communis	(Holzbirne)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Weigela „Bristol Ruby“	(Weigelie)

Folgende Heckenpflanzen können als Grundstücksabgrenzungen verwendet werden
(empfohlene Qualität: Strauch, Heister oder Heckenpflanze, 2xv.) :

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)

5.4 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.

<u>Schnellwüchsige Arten mit Kletterhilfe:</u>

Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Celastrus orbiculatus	(Baumwürger)
Wisteria sinensis	(Blauregen)

<u>Kleinere Arten mit Kletterhilfe:</u>

Lonicera caprifolium	(Jelängerjelieber)
Clematis in Sorten	(Waldrebe)

<u>Selbstklimmer:</u>

Hedera helix	(Gemeiner Waldefeu)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	(Mauerwein)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	(Efeuwein).

5.5 Dachbegrünungen

Im vorhabenbezogenen Bereich sind 70% der Bedachungen mit einem Gründach herzustellen (Durchführungsvertrag Teil IV §7 (1).

5.6 Bodenschutz / Altlasten

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.

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit der Kreisverwaltung Stormarn wurde aufgrund historischer Recherchen ein Altlastverdacht auf dem Grundstück Reeshoop 14 geäußert. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde zu Jahresbeginn 2007 durch die Stadt Ahrensburg in Auftrag gegeben.

Aufgrund dieser Altlastenuntersuchung wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Reeshoop 14 Bodenverunreinigungen existieren. Dennoch sind insbesondere die Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschritten.

Entsprechend ist die Grundstücksfläche des Grundstücks Reeshoop 14 wie folgt zu kennzeichnen: „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

„Die Grundstücksflächen des Grundstücks Reeshoop 14 sind aufgrund der historischen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei Bodenuntersuchungen wurden Kohlenwasserstoffgehalte, die Σ PAK-Gehalte, u.a. auch die Gehalte der Einzelparameter Naphthalin und Benzo(a)puren und die Gehalte einzelner Schwermetalle gefunden, die den Prüf- und Maßnahmenschwellenwert der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschreiten. Bei Sanierungsmaßnahmen (in Abstimmung zwischen Kreisverwaltung Stormarn und Grundeigentümer) gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“

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

Das Ausgleichsdefizit für die geplante Baumaßnahme beträgt 624 m² und wird über einen Flächenpool (Ökokonto) der Stadt Ahrensburg kompensiert.
Die Fläche (Gesamtgröße 57.200 m2) liegt im Süden des Stadtgebietes, westlich des NSG „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal – Teilflächen Dänenteich – (Gemarkung Ahrensfelde, Flur 6, Flurstücks 5/1)
Ein Großteil der Fläche (35.297 m²) wurde für den Teilausgleich des Bebauungsplanes Nr. 82 angerechnet.

Die grünordnerischen Vorgaben sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Beimoor-Süd / westlicher Teil“ entnommen worden.

„Zur Aufwertung der Fläche ist vorgesehen, auf rd. 90% der Fläche eine

Beweidung mit 1,5 Großvieheinheiten/ha in der Zeit vom 10.05. bis zum 30.11. (Standweide) durchzuführen. Eine Entwicklung über die natürliche Sukzession oder eine Aufforstung ist hier nicht vorgesehen, um den Eindruck des offenen Geländes zu erhalten. Bodenbearbeitungen (u.a. Walzen oder Schleppen) sind in der Zeit vom 15.03. bis zum 30.11. nicht zulässig. Ein Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmittel oder Düngemitteln erfolgen nicht.
Auf rd. 10% der Fläche wird eine Initialpflanzung aus landschaftsgerechten, standorttypischen Gehölzen in Form von Pflanzinseln vorgenommen:
Als Pflanzenmaterial werden leichte Sträucher (H = 70-90 cm) bzw. für die baumartig wachsenden Gehölze leichte Heister, einmal verpflanzt, (H = 100-150 cm) verwendet.
Die Gehölze werden im Abstand von 1 m auf Lücke gepflanzt.
Nach den Pflanzarbeiten werden die Flächen mit Stroh gemulcht (4 kg/m²) abgedeckt. Die Gewährleistung über die Fertigstellungs-/ Entwicklungshilfe erstreckt sich über 2 Jahre. Ausfälle werden laufend zur Pflanzzeit ersetzt.
Der Pflanzenlieferung und den Pflanzarbeiten werden die DIN 18 916 zu Grunde gelegt.
Die Pflanzungen werden bei Bedarf gegen Wildverbiss mit einem entsprechenden Geflecht eingezäunt. Die Wildschutzzäune werden 5 Jahre nach der jeweiligen Pflanzung bzw. bei nicht gegebenem Bedarf schadlos abgebaut."
Auf der Fläche erfolgt ebenfalls die Ersatzpflanzung für die zu beseitigenden Bäume des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83.
Es sind fünf Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) der Qualität - Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Beteiligungsverfahren aufgetretenen Fragen hinsichtlich der Entwicklungsmaßnahmen, werden abschließend zwischen der Stadtverwaltung Ahrensburg und der Unteren Naturschutzbehörde geklärt. Die grünordnerischen Vorgaben zum Bebauungsplan Nr. 83 bleiben hiervon unberührt.

Lage des Flächenpools (Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 83)

Lage der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 83

6. Durchführung der Maßnahmen

Im vorhabenbezogenen Bereich sind die Fassaden- und Dachbegrünungen nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen herzustellen.

Die festgesetzten Quartierseingrünungen innerhalb des Mischgebietes sind je nach Umsetzung der baulichen Erweiterungen herzustellen.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche (Gemarkung Ahrensfelde, Flur 6, Flurstück 5/1) zzgl. der Ersatzbaumpflanzungen, sind im Herbst des Jahres 2006 umzusetzen.