

# **Stadt Ahrensburg Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 a**

**Bereich zwischen  
Hamburger Straße Nr. 81 bis 57 (ungerade Nummern),  
Bahnhofstraße 19 – 17 (ungerade Nummern),  
der Eisenbahnstrecke Hamburg - Lübeck,  
Brückenstraße 1, Teilbereich der Brückenstraße  
sowie Hamburger Straße Nr. 85 (mit den  
Flurstücken 262 und 264)**

Stand 14.08.07

Verfasser:

Stadt Ahrensburg, Fachdienst IV - Stadtplanung

Umweltbericht und Fachbeitrag Grünplanung:

Wolfram Fischer, Landschaftsarchitekt BDLA

## **1. Rechtliche Grundlagen**

Für das gesamte Stadtgebiet gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenminister am 09.02.1974 genehmigt wurde. Dieser Bauleitplan stellt für den wie vor beschriebenen Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend gewerbliche und teilweise Wohnbauflächen dar. Im nördlichen Teil werden gewerbliche Flächen mit Ausnahme der zur Hamburger Straße orientierten Wohnbauflächen auf den Flurstücken 748, 272 bis 280 und 286 tlw. ausgewiesen. Der mehrgeschossige Hochhausbau, der als Wohngebäude genutzt wird, liegt zwischen der Randbebauung Hamburger Straße und der angrenzenden Holzhandlung, die abschirmend zur Eisenbahnstrecke Hamburg - Lübeck liegt.

Das Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Ahrensburg. Die Beurteilung der beantragten Bauvorhaben erfolgte zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch.

## **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Das Gebiet liegt zwischen Hamburger Straße, Bahnhofstraße, der Eisenbahnstrecke Hamburg - Lübeck und beiderseits der Brückenstraße.

Zur Hamburger Straße besteht südlich der Brückenstraße eine geschlossene Reihe von charakteristischen giebelständigen Siedlungshäusern der Jahrhundertwende 19./20. Jahrhundert auf sehr tiefen Grundstücken. Zwischen Brückenstraße und Bahnhofstraße hat sich dieses Ensemble weitgehend aufgelöst, sodass in diesem Bereich eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht mehr sinnvoll ist. Auf den ehemaligen rückwärtigen Grundstücken siedeln heute verschiedene Gewerbebetriebe.

Um die Brückenstraße und bis zur Bahnhofstraße spiegeln sich die Gewerbenutzungen auch in größeren Grundstückszuschnitten wider.

Neben unterschiedlich großen Gewerbehallen und Bürogebäuden ist auch ein siebenstöckiges Wohngebäude prägend.

### 3. Planungsziel

Der vorliegende Bebauungsplan 81a wird mit folgenden Zielen aufgestellt:

- Festschreibung eines Mischgebietes mit überwiegenden Gewerbebetrieben im nördlichen Bereich; dabei sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Hinblick auf die Funktion der Ahrensburger Innenstadt geklärt werden.
- Entwicklung sinnvoller Schallschutzmaßnahmen für das durch die B 75 und der Bahnstrecke belastete Gebiet.

### 4. Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevantem Sortiment im Geltungsbereich in den Baugebieten A 2, A 4, A 5 und B 1 .

Der Grund dieses Ausschlusses ist, dass die Einkaufsfunktion der benachbarten Innenstadt durch Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet nicht gefährdet wird. Um zentrumsorientierten, branchenspezifischen Einzelhandel auszuschließen, ist außerdem unter dem Gesichtspunkt der Abwägung auf die ortsspezifischen Verhältnisse abzustellen. Es ist das Ziel der Stadt Ahrensburg, dass eine gestufte Versorgung von der innerörtlich kleinteiligen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zur verbrauchernahen Versorgung in wohnungsnahen Stadtzentren bis hin zu einem funktionierenden Zentrum (City-Bereich) in städtebaulich vertretbarer Weise erhalten bleibt. Die aufgezählten innenstadtrelevanten Sortimente sollen daher nicht zu einem Angebot im Plangebiet führen, durch das die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Stadtzentrum gefährdet wird. Es wird befürchtet, dass es durch den Kaufkraftabfluss im relativ großen Innenstadtbereich zu Leerständen von Geschäften und/oder zu einem Absinken des Niveaus und der Vielfalt des Angebotes kommt bzw. vorgesehene Ansiedlungen zur Entwicklung der Innenstadt gar nicht ermöglicht werden. Funktions- und Attraktivitätsverlust wären die Folge.

Mit der Festsetzung soll die Attraktivität und Intensität eines zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsbereichs in der benachbarten Innenstadt gesteigert werden.

Der im Plangebiet zulässige Bereich für den Einzelhandel im Gebiet A 3 dient einerseits der schon bestehenden Einzelhandelsnutzung und ist für die Versorgung des naheliegenden Bereiches ausreichend. Zudem handelt es sich bei den nicht aufgezählten Gütern in der Regel um ein großvolumiges Warensortiment (z. B. Möbel, Baumarkt- und Gartenartikel) bzw. um Artikel, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kraftfahrzeughandel mit Werkstätten, Klempnereibedarf).

5. Die Festsetzung der Baugrenzen ist in Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäude aber auch für sinnvolle Erweiterungen der Gewerbeflächen vorgenommen worden. Die Wohnnutzungen sind ebenfalls entsprechend ihres Bestands übernommen worden. Hier sind passive Schallschutzvorkehrungen vorgesehen, wie sie in der Planzeichnung und im Text Teil B festgesetzt sind. Das zurzeit mehrstöckige Hochhaus soll in den künftigen Festsetzungen nicht über die 5 Vollgeschosse weiterhin festgesetzt werden. Das Gebäude besitzt Bestandschutz, soll allerdings in die neue Planung nicht wieder in der Höhe aufgenommen werden.

Grund –und Geschossflächenzahl für das Grundstück wird dem Bestand entsprechen, um die Nutzung des Grundstücks insgesamt nicht einzuschränken.

Die Baulinie entlang der Brückenstraße und Hamburger Straße dient der Stärkung der städtebaulichen Kante, die sich auch weiterhin als geschlossene Bauweise darstellen soll. Bei der künftigen Nutzung ist eine fußläufige Anbindung der Brückenstraße an die Bauflächen des Flurstücks 264 und 765 ermöglicht worden. Zum Flurstück 765 wäre bei der Bodenauffüllung zum Untergeschoss hin auch die Vervollständigung der Allee auf der Nordseite der Brückenstraße möglich. Die Einfahrtsbereiche dieser beiden Grundstücke sollen jedoch weiterhin im unteren Bereich der Brückenstraße erfolgen.

#### *Geschossigkeit*

Die Geschossigkeit lehnt sich an den Bestand an. Zur baulichen Ausnutzung wird eine verdichtete Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl bis zu 1,2 zugelassen, um dem künftigen Erweiterungswunsch bestehender Betriebe gerecht zu werden.

Das Planungskonzept ist weitgehend in Abstimmung mit den betroffenen Betrieben und Bürgern erarbeitet worden, sodass die Realisierung dieser Planung mit überwiegender Akzeptanz zu erwarten ist.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Kurzdarstellung der Planinhalte und Ziele**

Siehe vorangegangenes Kapitel 3.

### **6.2 Beschreibung der Rechtsgrundlagen und der Methodik**

Nach dem Europarechts-Anpassungsgesetz Bau (EAGBau) ist bei Vorhaben der Bauleitplanung eine Umweltprüfung erforderlich (§ 2 Abs. 4 Satz 1). Damit sollen die Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung des Plans zu erwarten sind, ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und in die Planbegründung zu integrieren. Dabei sind auch Aussagen zu treffen, wie die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach der Plandurchführung mit geeigneten Maßnahmen zu erfolgen hat.

Von der Umweltprüfung werden lediglich die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des jeweiligen konkreten Plans selber erfasst. Die Ermittlungen beschränken sich auf den gegenwärtigen Wissensstand, sollen mit zeitgemäßen Prüfmethoden erfolgen und dem Inhalt des Bebauungsplans angemessen sein. Die Umweltprüfung ist daher „kein Suchverfahren zur Aufdeckung von Umweltauswirkungen, die sich der Erfassung mit herkömmlichen Erkenntnismitteln entziehen.“

### **6.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes**

Das *Landschaftsprogramm* fordert, die Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, Ursprünglichkeit und Identität der Landschaft sowie ihrer Städte und Dörfer zu erhalten, gliedernde Grünzüge zu schaffen und Siedlungsränder landschaftsgerecht zu gestalten. Der *Landschaftsplan Ahrensburg* fordert die Bewahrung der Grünstruktur alter Siedlergrundstücke.

### **6.4 Darstellung der Schutzgüter**

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ermittlungen zu den Schutzgüter aufgeführt, die nach Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 2 (4) 3 BauGB durchgeführt worden sind. Es werden jeweils der Bestand der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, die Auswirkungen der Planung, mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und entsprechende Festsetzungen dargestellt werden.

#### **6.4.1 Schutzgut Mensch**

Allgemeingültige Aussagen sind wegen der subjektiven Einschätzungen von Betroffenheit schwer darzustellen. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das Schutzgut durch die Planung nicht anders als wie im gegenwärtig bestehenden Zustand betroffen ist. Wegen der Benachbarung von Wohnen mit Gewerbe liegt eine Konfliktlage im Hinblick auf die Immissionen vor, die durch die Planung in grundsätzlicher Weise nicht weiter verschärft wird. Da an der Hamburger Straße die rechtlichen Möglichkeiten für eine zusammenhängende Erweiterung der Gebäude getroffen werden, die auch für einen besseren Schutz vor Straßenlärm sorgen, wird das Schutzgut Mensch von der Planung in diesem Bereich eher begünstigt. Gleichwohl empfiehlt der Gutachter der Schalluntersuchung neben den vorgeschlagenen Maßnahmen für den passiven Schallschutz (siehe folgendes Kapitel), bei immissionsrelevanten Änderungen oder Neubauten Prognosegutachten und Lärmschutzmaßnahmen zu fordern.

Im Hinblick auf Erholung sind durch die Lage des Plangebiets in der Nähe von innerörtlichen Grünverbindungen und des Außenbereichs gute Voraussetzungen gegeben. Möglichkeiten für Kinderspiel der verschiedenen Altersgruppen sind durch Angebote in benachbarten Gebieten verfügbar. Im Außenbereich sind vielfältige Möglichkeiten für eine Erholung in der Natur gegeben.

#### 6.4.2 Schutzgut, Klima, Lufthygiene und Lärm

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Lokalklima und die Luftqualität durch das Planvorhaben nicht oder unerheblich verändert wird, da im Wesentlichen bestehende Nutzungen festgeschrieben werden. Lärmimmissionen gehen an der Nordwestflanke des B-Plans 81 von der Hamburger Straße und im übrigen Bereich sowie während der Nacht von der Bahnstrecke und der Anlieferung des Lebensmittelmarktes aus. Die Prüfung der Lärmverhältnisse durch einen unabhängigen Gutachter ergab, dass der Lärmschutz durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Bei zukünftigen Änderungen oder Neubauten seien Schallimmissionsprognosen und Lärmschutzmaßnahmen zu fordern (Gutachten über die Schallimmissionen im Bereich des B-Plans 81 a in Ahrensburg; ILEB, Thomas Schaper 2006).

#### 6.4.3 Schutzgut Boden

Der geologische Aufbau wird nach Paluska vom sandüberdeckten Geschiebelehm bestimmt. Die unter natürlichen Voraussetzungen möglichen temporären Stauwasserhorizonte sind wegen der bereits gegebenen Bebauung und fast vollständigen großflächigen Versiegelung vermutlich nur noch sehr gering ausgeprägt. Die aus den Geschiebelehmen entwickelten Parabraunerden, die im Stauwasserbereich in Pseudogley übergehen können, werden wegen ihrer natürlichen Leistungsfähigkeit zu den hochwertigeren Böden gezählt. Sie zeichnen sich prinzipiell durch ein hohes Bindungsvermögen für Schadstoffe aus und haben daher Bedeutung als schützende Deckschicht für Grundwasserleiter.

Der gewerblich genutzte Teil des Plangebiets ist durch Hallen, Lager- und Parkplätze bereits weitgehend versiegelt. Durch das Planvorhaben wird sich der Versiegelungsgrad bei der festgelegten GRZ von 0,6 nicht in einem erheblichen Maß erhöhen. Etwaige verbleibende Versiegelungen von unter 100 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken 748 und 273 können durch die Festsetzung von Bäumen im Bereich der Grundstücke ausgeglichen werden. Da im Zuge der Festsetzung einer Anpflanzung entlang der an die Bahn angrenzenden Grundstücke zusätzliches Grün auf zu entsiegelnden Flächen entsteht, wird das Schutzgut Boden im Plangebiet nicht nachhaltig negativ beeinflusst.

Im Plangebiet wurden aufgrund von gewerblichen Vornutzungen zahlreiche Bodenverunreinigungen festgestellt, die nach § 5 und 9 des BauGB kennzeichnungspflichtig sind. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Brückenstraße 1, Bahnhofstraße 17 und Hamburger Straße 65, auf denen nach den BGU-Gutachten 251107-1, -2, -6 (2006/Wö.) auffüllungs- und nutzungsbedingte erhöhte Gehalte von Kohlenwasserstoffen (MKW), polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und abgebauten Diesel-/Heizölresten vorliegen. Bei Bauanträgen oder Umnutzungen für diese Grundstücke ist die untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Es ist jeweils ein Konzept eines Sachverständigen vorzulegen, in dem die Entsorgung und / oder die Sicherung des belasteten Bodens, ggf. weitere Bodenuntersuchungen unter bisher versiegelten Flächen sowie die Frage der Arbeitssicherheit berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die Grundstücke Hamburger Straße 59/61 und 85. Hier liegen jedoch keine erheblichen Bodenverunreinigungen vor, sodass eine Kennzeichnung dieser

Grundstücke nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich ist. Durch die Sanierung der Bodenverunreinigungen im Rahmen von Bauvorhaben ergibt sich eine weitere Entlastung des Schutzgutes Boden.

#### **6.4.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Anfallendes Oberflächenwasser wird über das Sielnetz abgeführt. Der Flurabstand des oberflächennahen Grundwassers beläuft sich auf 4 - 5 m.

Eine Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers ist aufgrund der geologischen Situation nur eingeschränkt möglich; daher sollen auch Möglichkeiten zur sparsamen Versiegelung und weitgehenden Rückhaltung, z.B. auf begrünten Dächern, genutzt werden. Wo es möglich ist, soll Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert und verdunstet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwassersatzung der Stadt Ahrensburg die Ableitung von Niederschlagswasser getrennt berücksichtigt. Bei entsprechenden Vorkehrungen besteht somit die Möglichkeit einer Gebühreneinsparung. Versickerungsanlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn durch den Grundstückseigentümer anzuzeigen und in bestimmten Fällen auch erlaubnispflichtig.

Grundwasserabsenkungen durch Kellerdränagen sind im Allgemeinen nicht genehmigungsfähig, da sie durch den Bau „Weißer Wannen“ vermieden werden können. Dränagen zur Ableitung gelegentlichen Stau- oder Schichtenwassers sind zulässig und müssen bei der Wasserbehörde mit Bauantragstellung angezeigt werden. Dabei ist der fachgutachterliche Nachweis zu erbringen, dass es sich nicht um eine dauerhafte Grundwasserabsenkung handelt.

Etwaige verbleibende Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch zusätzliche Bebauung gelten nach dem Runderlass als ausgeglichen, da eine geregelte Entsorgung des Schmutzwassers durch Anschluss an die Kanalisation erfolgt und Niederschlagswasser über separate Leitungen abgeführt wird. Tiefere Grundwasserleiter in den obermiozänen Glimmer-Sanden und pliozänen Kaolinsanden liegen unterhalb mächtiger Deckschichten und erfahren durch das Planvorhaben keine zusätzliche Belastung. Durch die Sanierung der vorhandenen Altlasten ergibt sich möglicherweise eine Entlastung des Schutzgutes.

Durch ausreichende Abstände der Baugrenzen zu älteren Bäumen wird sichergestellt, dass die Gehölze nicht von Veränderungen des Wasserhaushalts im Wurzelbereich beeinträchtigt werden.

### 6.4.5 Schutzgut Fauna und Flora

Bei der Überplanung des Gebietes ist zu berücksichtigen, dass nach § 42 i.V. mit § 10 BNatSchG besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten zu beachten sind. Hierzu zählen unter anderem alle Vögel und Amphibien, und zwar auch solche häufige Arten wie zum Beispiel die Erdkröte. Das Beeinträchtigen dieser Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten und stellt einen Straftatbestand dar. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass diese Arten

- nicht beeinträchtigt werden (z.B. durch Vornahme von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit),
- in benachbarte Ersatzbiotope ausweichen können und
- als Population nicht gefährdet sind.

Dieser Belang kann als solcher nicht im Rahmen der Bauleitplanung weggewogen werden. Bei nachweislicher Beeinträchtigung dieser Arten kann anderenfalls eventuell sogar ein Baustopp erwirkt werden, zum Beispiel bei Gefährdung einer Amphibienpopulation.

Die für den Artenschutz zuständige obere Naturschutzbehörde kann jedoch eine Befreiung vom Verbot der Beeinträchtigung erteilen, wenn durch geeignete Maßnahmen das Überleben der Population im betroffenen Raum sichergestellt ist.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans 81 a ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur keine Beeinträchtigung des Artenschutzes zu befürchten, wenn die Durchführung der umsetzenden Maßnahmen (z.B. Beseitigung von Gehölzbeständen oder sonstigen Brutplätzen) im Zeitraum außerhalb der Brutzeit erfolgt.

Weitere Untersuchungen zur Tierwelt wurden nicht durchgeführt, da das Plangebiet bereits als Gewerbe- und Wohngebiet genutzt wird und andere Arten mit besonderem Schutzbedarf bei den genannten zeitlichen Beschränkungen der Umsetzungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden würden.

Bei den festgestellten Bäumen (s. Fachbeitrag Grünordnung, Baumliste und Bestandsplan) handelt es sich hauptsächlich um Eschen, Ahorne, Linden, Kastanien und Eichen. Besonders bemerkenswert sind im nördlichen Bereich eine Stiel-Eiche mit 110 cm Stammdurchmesser, eine mehrstämmige mächtige Weide am Einmündungsbereich der Bahnhofstraße, eine Reihe größerer Buchen (30 - 50 cm) südlich davon und eine Linde (75 cm) an der Hamburger Straße. Die übrigen Bäume der stark milieubildenden Lindenreihe an der Hamburger Straße liegen außerhalb des Plangebiets. Im mittleren Plangebiet sind die Blutbuchen (30 - 45 cm) an der Rampe der Brückenstraße, Eichen (bis 85 cm), Linden, Eschen und Ahorne (25 - 55 cm) in den rückwärtigen Grundstücksbereichen hervorzuheben.

Mit Ausnahme von Fichten, Tannen, Pappeln, Birken, Lärchen, Kern- und Steinobstbäumen unterliegen Bäume ab 25 cm Durchmesser in 130 cm Höhe (Stammumfang 78,5 cm) der „Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg“.

Der Schutz erstreckt sich ohne Rücksicht auf den Stammumfang auch auf Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, sowie Ersatzanpflanzungen. Beseitigung, Zerstörung, Schädigung (auch durch Befestigungen und Aufgrabungen im Wurzelbereich) und Veränderungen sind verboten bzw. nur auf Antrag zugelassen.

Bei dem Planvorhaben bleiben wichtige Bäume erhalten und werden zusammen mit der Anpflanzung neuer Gehölze durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Insbesondere angrenzend an die Bahnlinie wird der vorhandene Gehölzstreifen so gesichert und entwickelt.

#### **6.4.6 Schutzgut Landschafts- Ortsbild**

Das Landschafts- und Ortsbild wird außerhalb des Plangebiets im Süden von der typischen Reihe der giebelständigen Siedlerhäuser und ihren ausgedehnten rückwärtigen Grundstücksteilen und ihrem Baumbestand geprägt. Die durchgehende Lindenreihe an der Hamburger Straße gehört nicht mehr zum Plangebiet, trägt aber nicht unwesentlich zu dem charakteristischen Ensemble bei. Das Plangebiet weist eine Gemengelage von wenigen Siedlerhäusern mit verschiedenen Hallen, Lagerflächen und großen Parkplätzen auf. Mit Ausnahme der Straßenbäume kommen hier kaum größere Gehölze auf den Grundstücken vor.

Das Schutzgut wird durch das der Bestandssicherung und -entwicklung dienende Planvorhaben nicht erheblich verändert. Die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen auf den Grundstücken und die Ergänzung der Baumreihe an der Brückenstraße zu einer Allee wird sogar zu einer besseren Einbindung in das Ortsbild beitragen.

#### **6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Elektromagnetische Verträglichkeit**

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kulturgüter im Sinne von Boden- oder Baudenkmälern und geschützten Ensembles vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Elektrifizierung der Strecke Hamburg-Lübeck-Travemünde ist die "Elektromagnetische Verträglichkeit (EMV)" von Geräten und Anlagen in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke zu berücksichtigen. Dabei ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Bei EDV-Anlagen handelt es sich dabei um Beeinträchtigungen des Monitorbildes, d. h. um ein mehr oder weniger starkes Bildflimmern. Zu diesem Punkt werden entsprechende Hinweise unter Punkt 7.5 gegeben.

## **6.5 Prognose über Entwicklung des Umweltzustands**

### **6.5.1 - bei Durchführung des Projekts**

Das Planvorhaben wird auf die Schutzgüter auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen und im Hinblick auf baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen andauernden Auswirkungen haben.

### **6.5.2 - bei Nichtdurchführung des Projekts**

Die Situation der Schutzgüter wird bei der Fortschreibung des Status quo keine direkte nachteilige Entwicklung erfahren. Allenfalls ist bei fehlender Sanierung der vorhandenen Altlasten von einer latenten Gefährdung von Boden und oberflächennahem Grundwasser auszugehen. Das Ausbleiben der mit dem B-Plan angestrebten Regelungen des Einzelhandelssektors im Mischgebiet kann zu einer Beeinflussung der Innenstadtnutzung führen.

## **6.6 Darstellung von Kenntnislücken**

Für die Abschätzung der Auswirkung des Planvorhabens auf die Schutzgüter liegen die wesentlichen Daten vor. Es bestehen keine erheblichen Kenntnislücken.

## **6.7 Prüfung von Planalternativen**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden verschiedene Varianten der Bebauung geprüft und im Zuge der vorzeitigen Bürgerbeteiligung zur Diskussion gestellt. Im Hinblick auf die Umweltrelevanz unterscheiden sich die Varianten jedoch kaum.

## **6.8 Darstellung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach § 4c Satz 1 BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

§ 4c Satz 3 verweist dabei auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung. Verschiedene Behörden erheben im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben bereits Umweltdaten, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eingetretenen oder eintretenden erheb-

lichen Umweltveränderungen ermöglicht. Hinweise auf spezielle Monitoring-Maßnahmen wurden von den zuständigen Fachbehörden im Verfahren nicht gegeben.

Im Rahmen der Abnahme von Baugenehmigungen können Baumbestand, Anpflanzungsgebote und Versiegelungsgrad überprüft werden. Auswirkungen auf die Straßenbäume werden über das Stadtbaumkataster erfasst. Auswirkungen von Altlasten werden generell durch ein vom Kreis durchgeführtes Überwachungsprogramm erfasst.

Das Monitoring dient primär dem Ziel, Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zu schaffen. Dabei gewonnene Erkenntnisse können bei nachfolgenden Detailplanungen oder Genehmigungen verwendet werden.

## **6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wird die Situation der Schutzgüter durch die Realisation der Festsetzungen des B-Plans untersucht. Die Schutzgüter Mensch, Klima / Luft, Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter sind von nachteiligen Veränderungen nicht erheblich betroffen. Mit den Festsetzungen wird eine Minderung der Lärmbelastung vor Ort, eine Sanierung von Altlasten und die Regelung von innenstadtnahen Einzelhandelsnutzungen / Fachmärkten erreicht. Das Vorhaben entspricht außerdem dem im BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms.

## **7. Einzelheiten der Planung**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Um vorhandene gewerbliche und dem Wohnen dienende Nutzungen des zentrumsnahen Gebietes zu gewährleisten, soll es als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Grundflächenzahl wird im nördlichen, gewerblich genutzten Teil entsprechend der bestehenden Strukturen mit 0,5 bis 0,6 bei 1 bis 3 Geschossen festgesetzt.

In einem Fall sind entsprechend der vorhandenen Nutzungen 8 Geschosse möglich. Mit diesen Ausweisungen wird der vorhandene Bestand gesichert und die Betriebe erhalten angemessene Entwicklungsmöglichkeiten. Um die Einzelhandelsnutzungen der Innenstadt zu sichern, werden entsprechende Sortimentsgruppen, welche nicht bereits im Plangebiet bestehen, in den Baugebieten A 2, A 4, A 5 und B 1 ausgeschlossen. Betriebssichernde Entwicklungsmöglichkeiten werden den vorhandenen Firmen ausdrücklich zugestanden.

### **7.2 Gestalterische Anforderungen**

Um ein untypisches Erscheinungsbild zu vermeiden, sind in den Vorgärten keine Werbeanlagen bis zur Baulinie zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> zugelassen.

### 7.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus Gründen des Ensembleschutzes sind in den Vorgärten keine Stellplätze zulässig. Nebengebäude dürfen deshalb ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit wird außerdem eine Konzentration der Nebenanlagen auf Bereiche, in denen zusätzlich eine lärmindernde Wirkung erzielt werden kann, erreicht.

### 7.4 Verkehrserschließung

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Hamburger Straße, Brückenstraße und Bahnhofstraße sind für die bereits vorliegenden Nutzungen ausreichend dimensioniert. Einmündungen sind wegen der Sicht von Bebauung freizuhalten und dürfen nur Einfriedungen und Bepflanzungen bis 0,7 m Höhe aufweisen. Die Einzelhandels-, und sonstigen Märkte verfügen über ausreichend Parkplätze.

### 7.5 Festsetzungen zum Lärmschutz und Auswirkungen niederfrequenter, elektrischer und magnetischer Felder durch elektrische Bahnstrecken mit Oberleitung

Zum Thema der **Lärmimmissionen** liegt ein schalltechnisches Gutachten aus dem Jahr 2006 vor. Das Gebiet ist mit Lärm von der B 75 als auch von der Bahnlinie Hamburg - Lübeck belastet. Die Immissionsrichtwerte können durch die Ausweisung als Mischgebiet und durch Einrichtungen des passiven Lärmschutzes eingehalten werden. Wegen einer vergleichsweise geringen Überschreitung des niedrig angesetzten Beurteilungspegels für Gewerbebetriebe während der Nachtzeit durch Immissionen des nächtlichen Anlieferverkehrs ist es zukünftig erforderlich, bei immissionsrelevanten Änderungen an Gewerbebetrieben oder den Neubauten von Gewerbebetrieben im Bereich des B-Plans 81 a, Schallimmissionsprognosegutachten zu erstellen. Ohne den Nachweis der Gewerbebetriebe über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der Wohnbebauung sind nächtliche Immissionen nicht zulässig.

Bei der Bauausführung gelten besondere Auflagen im Hinblick auf den Schallschutz für Wände, Außentüren, Fenster, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Balkone. Notwendige hygienische Luftwechsel können auch über alternative / technische Lüftungsmöglichkeiten herbeigeführt werden.

Zum Schutz von Wohnfreiflächen in den Bereichen A 1, A 2 und A 3 ist eine geschlossene Lärmschutzkonstruktion auf jedem Grundstück entlang der südöstlichen B-Plangrenze oder den davor verlaufenden Baugrenzen gemäß Planzeichnung A zu errichten. Die Lärmschutzkonstruktion muss eine Höhe von mindestens 3 m haben und kann auch aus einem Gebäude bestehen. Das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der Konstruktion muss  $R_{w,R} > 20$  dB betragen.

Solange die vor beschriebene Konstruktion nicht vollständig geschlossen auf der B-Plan- oder Baugrenze vorhanden ist, oder durch einen Einzelnachweis die Einhaltung der  $OW_{Tag} = 60 \text{ dB (A)}$  für die Wohnfreiflächen nicht nachgewiesen ist, müssen nach Südosten ungeschützte Wohnfreiflächen in den Gebieten A 1, A 2 und A 3 im Nahbereich durch eine Lärmschutzkonstruktion mit der Höhe 2,5 m geschützt werden. Spielplätze und Terrassen sind hierbei U-förmig auf 100 % ihrer Ränder in Richtung Südost (Gleise) und jeweils 50 % ihrer hieran anschließenden Seiten z.B. mit einer Lärmschutzwand zu versehen. Von den vorgegebenen Abmessungen kann abgewichen werden, wenn für jeden Punkt der Wohnfreiflächen eine Pegelminderung von ca. 5 dB(A) sichergestellt ist.

Das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß von  $R_{w,R} > 20 \text{ dB}$  wird praktisch von allen geschlossenen Materialien, wie z.B. Glas, Plexiglas, geschlossene Verbretterung, Stahl- und Alublech, erreicht.

**Auswirkungen niederfrequenter, elektrischer und magnetischer Felder durch die elektrische Oberleitung auf Personen sind unerheblich.** Selbst besonders schutzbedürftige Personengruppen (z.B. Träger von Herzschrittmachern) sind bei Dauerexposition unmittelbar unter der Oberleitung nicht gefährdet. Die Grenzwerte für elektrische und magnetische Feldstärke und magnetische Induktion liegen bei ganztägiger Exposition um den Faktor 4 – 5 höher als die tatsächliche Belastung.

Die "**Elektromagnetische Verträglichkeit (EMV)**" von Geräten und Anlagen in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist wegen der vorgesehenen Elektrifizierung besonders zu berücksichtigen. Dabei ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Bei EDV-Anlagen handelt es sich dabei um Beeinträchtigungen des Monitorbildes, d. h. um ein mehr oder weniger starkes Bildflimmern.

Geräte, die auf magnetische Felder empfindlich reagieren könnten, sollten folgenden Europanormen (EN) entsprechen, in denen Mindeststörfestigkeitswerte angegeben sind:

*EN 50082-1: "Elektromagnetische Verträglichkeit (EMV) - Fachgrundnorm Störfestigkeit, Teil 1: Wohnbereich, Geschäfts- und Gewerbebereiche sowie Kleinbetriebe" Klassifikation VDE 0839, Teil 82-1.*

*EN 55024: "Einrichtungen der Informationstechnik - Störfestigkeitseigenschaften Grenzwerte und Prüfverfahren" Klassifikation VDE 0878, Teil 24.*

Bei der Bauausführung sind vor allem die folgenden zwei sehr wichtigen DIN VDE-Bestimmungen zu beachten, die in die Ausschreibungstexte für die Elektro- bzw. auch für die Heizungs- und Sanitärinstallation aufzunehmen sind:

*DIN VDE 0100 - 444 "Schutz gegen elektromagnetische Störungen in Anlagen von Gebäuden".*

*DIN V VDE 0800-2-548 " Erdung und Potenzialausgleich für Anlagen der Informationstechnik".*

Um auch bei Verkauf bzw. Vermietung von Bürogebäuden und Liegenschaften in Bahnnähe mit Oberleitung späteren Regressansprüchen vorzubeugen, sollte man sich bereits vorher durch ein messtechnisch untermauertes EMV - Gutachten Klarheit über die Beeinflussungssituation verschaffen. Wegen der bahnspezifischen Details empfiehlt es sich, die DB Systemtechnik München, TZF 15, als eine vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) anerkannte Prüf- und Messstelle, damit zu beauftragen, das zudem über neutrale, "anerkannte Sachverständige" verfügt."

## **7.6 Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 (1)25 a und b BauGB und §§ 9 und 92 (4) LBO Schl.-H. 2000**

### **7.6.1 Anpflanzungen**

Die nach den Darstellungen des Bebauungsplans vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und höher wachsenden Sträuchern und ihre dauerhafte Erhaltung dienen der Gliederung und Durchgrünung des Ortsbildes. Sie tragen zu einem ausgeglichenen Lokalklima und zur Luftreinhaltung bei und dienen als Lebensraum für die Tierwelt.

Die Festsetzung einer Mindestgröße bei der Pflanzung von „18 - 20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen“ für Bäume und bei Sträuchern von „150 cm Höhe, verpflanzt, 4 Triebe“ dient einer besseren Wahrnehmbarkeit und rascheren Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanzungen.

Die Begrünung von Garagenwänden, Carports, Nebenanlagen, Sichtschutzwänden und Pergolen sowie die begrünte Einhausung von Müll- und Wertstoffcontainern dient der Integration dieser Bauwerke in die Umgebung und trägt zu einem besseren Erscheinungsbild der Siedlung bei. Sie verbessert das Kleinklima und dient als Lebensraum für die Tierwelt.

Mit dem Verbot von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll der Baumbestand des Gebiets gesichert und entwickelt werden. Außerdem werden hohe Folgekosten für die Baumpflege bzw. –sanierung infolge von Schädigungen des Wurzelbereichs vermieden.

Mit der Beispielliste für zulässige Gehölzarten soll sichergestellt werden, dass entweder einheimische oder für Zweck und Standort geeignete Bäume und Sträucher Verwendung finden.

### **7.6.2 Sicherung des Wasserhaushalts**

Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Niederschläge im Plangebiet versickern können und die biologische Aktivität des Bodens sowie die Grundwasser-Neubildungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

### **7.6.3 Kinderspielplatz und Sportanlagen**

Da das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt wird und ausreichende Grünflächen auf den Grundstücken vorhanden sind, wird auf einen gesonderten Kinderspielplatz in diesem Quartier verzichtet. Spielmöglichkeiten für Kinder sind auf den Kinderspielplätzen in der Nähe vorhanden. Mehrfamilienhäuser haben Einrichtungen für das hausnahe Spiel für Kleinkinder vorzuhalten.

Sportanlagen sind bei der IGS in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### **7.6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ob durch die Planung Eingriffe in die Schutzgüter verursacht werden, wird nach dem Gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vorgenommen. Es ergeben sich keine Eingriffe in die dort aufgeführten Schutzgüter.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden. Für die Erweiterung der Nutzungen sind die Leitungen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert.

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke (HWW), die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie durch E.ON Hanse AG oder andere private Anbieter erfolgen. Das Schmutzwasser wird durch das Schmutzwasserkanalssystem, das in den vorhandenen Erschließungsstraßen besteht, geleitet. Die Kläranlage befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik und hat ausreichende Kapazitäten, um das zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser wird ebenfalls in die vorhandenen Kanäle eingeleitet. Es wird angestrebt, das Oberflächenwasser auch auf den Grundstücken zu versickern.

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die AWS. Die örtliche Müll- und Wertstoffsammlung geschieht dabei auf den privaten oder den dafür vorgesehenen Abstellbereichen in unmittelbarer Nähe des Grundstücks.

## 9. Altlasten / Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind aufgrund der heterogenen Vornutzungen zahlreiche Altlastenflächen vorhanden. Diese werden entsprechend § 9 (5)3 BauGB gekennzeichnet. Es handelt sich um folgende Grundstücke:

**Brückenstraße 1:** Es wurden sowohl auffüllungs- als auch nutzungsbedingte erhöhte Schadstoffgehalte an Kohlenwasserstoffen (MKW), polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie an Blei festgestellt (BGU-Gutachten 251107-1 - 9.04.06/Wö).

**Bahnhofstraße 17:** Es wurden vermutlich sowohl auffüllungs- als auch nutzungsbedingte erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt (BGU-Gutachten 251107-2 - 06.04.06/Wö).

**Bahnhofstraße 19:** Es wurden nahezu flächig erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie lokal erhöhte Schwermetall- und MKW-Gehalte ermittelt. Darüber hinaus wurden lokal erhöhte HCH- und Fluorid-Gehalte festgestellt (BGU-Gutachten 251107-3-04.12.06/Wö).

**Hamburger Straße 65:** Es wurden vermutlich auffüllungsbedingte erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Darüber hinaus wurde im südlichen Teil des Grundstücks eine Verunreinigung durch gealterte, d. h. abgebaute Heizöle/Dieselmotoren ermittelt; die Verunreinigung ist weder horizontal noch vertikal eingegrenzt (BGU-Gutachten 251107- 6 - 10.03.06/Wö).

Anmerkung: Bei Bauanträgen und/oder Umnutzung für die Grundstücke Brückenstraße 1, Bahnhofstraße 17, Hamburger Straße 59/61, 65 und 85 ist die untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Da erhebliche Bodenverunreinigungen nicht vorliegen, ist eine Kennzeichnung der Grundstücke Hamburger Straße 59/61 und 85 nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist bei allen Baumaßnahmen der vorsorgende Bodenschutz nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung und der LAGA 20 (allegemeiner Teil, TR Boden) zu beachten.

Über das Vorhandensein von archäologischen Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Sollten im Rahmen der Erschließungsarbeiten jedoch entsprechende Bereiche festgestellt werden, so sind sie dem Kreis Stormarn bzw. der Denkmalenschutzbehörde zu melden.

## 10. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zurzeit nicht notwendig.

## **11. Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet wird größenmäßig wie folgt genutzt:

Bauflächen ca.

Verkehrsflächen ca. 2.000

Größe des Plangebietes insgesamt ca. 46.700 m<sup>2</sup>

## **12. Überschlägige Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens**

Es wird davon ausgegangen, dass es zu keiner zusätzlichen Belastung der vorhandenen Wohnbebauung kommt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg hat diese Begründung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Ahrensburg, den

**Stadt Ahrensburg**  
**Die Bürgermeisterin**

(Pepper)