STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 82
„BEIMOOR-SÜD /
WESTLICHER TEIL

Begründung zum Entwurf (2.ÖA)
Stand Dezember 2008

Planverfasser im Auftrag der Stadt Ahrensburg:

AC PLANERGRUPPE
JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Grünordnung und Umweltbericht:
Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg
Tel.: 040/ 389 39 – 39 Fax: - 00
bbl@bielfeldt-berg.de

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungsvoraussetzungen / übergeordnete Planungen	4
2.1.	Landesraumordnung	4
2.2.	Regionalplan	4
2.3.	Entwicklungsstudie Stormarn Mitte	5
2.4.	Landschaftsprogramm 1999	5
2.5.	Landschaftsrahmenplan	5
2.6.	Landschaftsplan 1992	5
2.7.	Biotopverbundsysteme	6
3	Planerische Konzeption /städtebauliche Zielsetzung für die Gesamtentwicklung	6
3.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2.	Übergeordnete Ziele / Stadtentwicklung	7
3.3.	Haupterschließung	8
3.4.	Nutzungskonzept - Nutzungszonierungen	9
4	Begründung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen	10
4.1.	Art der baulichen Nutzung	10
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3.	Bauweise	14
4.4.	Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen	15
4.5.	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	15
4.6.	Baugrenzen	15
4.7.	Verkehrsflächen	15
4.8.	Gestalterische Festsetzungen	16
4.9.	Sonstige Festsetzungen	17
5	Grünordnung	18
5.1.	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	18
5.2.	Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen	23
5.3.	Grünordnerische Entwicklungsziel	24
6	Bodenverhältnisse	26
7	Lärmuntersuchung	28
7.1.	Gewerbelärm	28
7.2.	Verkehrslärm	30
7.3.	Sport- und Freizeitlärm	30
7.4.	Gesamtsituation und Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm	31
8	Technische Planungen	32
8.1.	Entlastungsstraße	32
8.2.	Verkehrliche Erschließung des B-Plangebiets	33
8.3.	Schmutzwasser	34
8.4.	Regenwasser	34

9	Sonstige Ver- und Entsorgung	35
10	Umweltbericht	36
10.1.	Einleitung	36
10.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	36
10.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	38
10.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
10.2.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	41
10.2.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	42
10.2.2.1.	Mensch	42
10.2.2.2.	Pflanzen und Tiere	49
10.2.2.3.	Boden	53
10.2.2.4.	Wasser	55
10.2.2.5.	Klima und Luft	56
10.2.2.6.	Landschaft	57
10.2.2.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter	57
10.2.2.8.	Wechselwirkungen	58
10.2.3.	Maßnahmen zum Ausgleich	58
10.2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	60
10.3.	Zusätzliche Angaben	62
10.3.1.	Maßnahmen zur Überwachung	62
10.3.2.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	62

Anlagen für die Öffentliche Auslegung

- Grünordnerischer Beitrag zum BP 82 Bielfeldt + Berg Dez. 2008
- Artenschutzfachliche Stellungnahme Bielfeldt + Berg Dez. 2008
- Lärmtechnische Untersuchung (1. Ergänzung und Überarbeitung), Masuch + Olbrisch 16.09.2004
- Lärmtechnische Untersuchung (Ergänzung Sportlärm) Masuch + Olbrisch 07.10.2008
- Verkehrstechnische Stellungnahme, Masuch + Olbrisch 10.06.2004
- Verkehrstechnische Stellungnahme (1. Ergänzung), Masuch + Olbrisch 05.11.2008
- Erkundung / Beurteilung d. Untergrundverhältnisse Ing.-Büro für Erd- und Grundbau, 24.05.2004

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beimoor – Süd“, westlicher Teil, wird im Westen und Norden begrenzt durch den Verlauf des Beimoorweges, im Süden durch den Verlauf der Landesstraße 224 (Ostring) und im Osten durch den Verlauf der zukünftigen Entlastungsstrasse „Kornkamp-Süd“ (ausgenommen der Teilfläche für die Oberflächenentwässerung, die im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes, östlich der Entlastungsstrasse liegt).

2 Planungsvoraussetzungen / übergeordnete Planungen

2.1. Landesraumordnung

Gemäß Landesraumordnungsplan (1998) liegt Ahrensburg im Verdichtungsraum.

Ahrensburg hat die Funktion eines Mittelzentrums.

Es liegt auf der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe.

In den Verdichtungsräumen sollen vorsorgend Maßnahmen zur ökologischen Strukturverbesserung und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen ergriffen werden, um nachteilige Auswirkungen der Verdichtung auf den Naturhaushalt und unausgewogene Wirtschafts- und Sozialstrukturen zu vermeiden.

2.2. Regionalplan

Gemäß Regionalplan (1998) soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf den Achsen vollziehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse.

Dieser Bereich ist auch als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes dargestellt.

In Ziffer 5.6.3 des Regionalplanes ist unter dem Stichwort Ahrensburg für diesen Bereich als Zielsetzung ausgeführt: "Darüber hinaus muss für die weitere Gewerbeentwicklung südlich des Gewerbegebietes Beimoor Flächenvorsorge betrieben werden."

Der Talraum der Aue ist im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets und Biotopverbundsystems) gekennzeichnet.

Die gesamte Fläche liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

2.3. Entwicklungsstudie Stormarn Mitte

Die Aussagen des Regionalplanes zu den Planungszielen aus überörtlicher Sicht werden durch detaillierte Aussage der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte aus dem Jahre 1996 präzisiert.

In dem dazugehörigen Plan "Konzept Siedlungsentwicklung" ist das hier zur Rede stehende Gebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Text zum Stormarn-Mitte-Gutachten sind die hier geplanten 50 Hektar Gewerbefläche als erste Priorität hervorgehoben.

2.4. Landschaftsprogramm 1999

Der Untersuchungsraum liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsprogramms innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes und damit in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer. Das räumliche Zielkonzept für den Naturschutz sieht hier eine überwiegend naturverträgliche Nutzung vor.

2.5. Landschaftsrahmenplan

Die gesamte Fläche liegt im geplanten Wasserschutzgebiet.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans für den Talraum der Aue reichen z.T. in das untersuchte Gebiet hinein.

So wird für die Aue ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen dargestellt.

Der Talraum der Aue ist ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Hauptverbundachse. Zudem ist der Talraum als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und als regionale Grünverbindung gekennzeichnet.

Die regionalen Grünverbindungen sollen zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas beitragen, Bereiche unterschiedlicher Nutzungen optisch voneinander abgrenzen und der Erholung dienen.

2.6. Landschaftsplan 1992

Der geltende Landschaftsplan Ahrensburg (1992) stellt die Flächen im wesentlichen in ihrem Bestand dar. Darüber hinaus wird die Ergänzung des Knicknetzes, die Ortsrandeinbindung der Siedlungsflächen am Beimoorweg, die Anlage eines Wanderweges von der Kreuzung des Beimoo-

ranschlusses an den Ostring nach Osten, ein Regenklärbecken auf einer bestehenden Grünlandfläche sowie die Anlage eines Schutzgrüns (Gehölze) entlang des Ostrings vorgesehen. Der südlichste Teil des Untersuchungsraums liegt innerhalb eines geplanten Landschaftsschutzgebietes.

Der Landschaftsplan wird parallel zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans geändert. Nach dem Vorentwurf ist das B-Plan-Gebiet in seinem nördlichen Teil als geplante Siedlungsfläche (Entwicklungsfläche für gewerbliche Bebauung) dargestellt. Nach Süden anschließend ist eine öffentliche Grünfläche (Sportplatz) geplant. Der südöstlichste Teil des B-Plangebietes ist als geplanter Übergangsbereich dargestellt, für den in der weiterführenden Planung eine Detailplanung erfolgen soll.

Der Entwurf des Landschaftsplans übernimmt die Darstellungen des Flächennutzungsplans.

2.7. Biotopverbundsysteme

Das Gutachten zur Konkretisierung des Biotopverbundsystems Schleswig-Holsteins im Kreis Stormarn, Raum I umfasst auch das Stadtgebiet von Ahrensburg. Planungsaussagen enthält es u.a. für die Aue innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Ziel ist dem Gutachten nach, die Sicherung und Aufwertung der zahlreichen niederungstypischen Feuchtbiootope im Verlauf der Fließgewässer sowie die Entwicklung von Verbundachsen über die Fließgewässerniederungen unter Einbeziehung der bewaldeten Endmoränenkuppen.

Es wird ein Gewässer begleitender Streifen von ca. 50 m für die Entwicklung kleinräumig wechselnder Sukzessionsstadien feuchter Standorte vorgesehen.

3 Planerische Konzeption /städtebauliche Zielsetzung für die Gesamtentwicklung „Beimoor-Süd“

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan (30 FNP-Änderung) als gewerbliche Baufläche, Grünfläche (Sportanlage und Park) und Örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt.

Der Bebauungsplan wird also aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich die Teile des geplanten Sportparks, die einen stark baulich geprägten Charakter (Gebäude, Multifunktionsplatz) erhalten sollen, las-

sen sich im Bebauungsplan nicht mehr aus der FNP-Darstellung „Grünfläche“ ableiten, zumal damit immissionschutzrechtliche Probleme mit Nachbarnutzungen verbunden sein können.

Deshalb wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans der FNP geändert und zwar in „Sondergebiet Veranstaltungen, Parken u.ä.“ für den vorgesehenen Multifunktionsplatz und in „Sondergebiet Schützenhaus“ für eben diese Nutzung.

3.2. Übergeordnete Ziele / Aspekte der Stadtentwicklung

Ein vorgeschaltetes Gutachterverfahren hat auf informeller Ebene die städtebauliche Entwicklungskonzeption sowie wesentliche Ziele der damit verbundenen weiteren Stadtentwicklung Ahrensburgs in diesem Bereich des Stadtgefüges geklärt.

Diese städtebauliche Konzeption ist Grundlage des Bebauungsplans und seiner Festlegungen zur Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd.

Insbesondere die homogene Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Beimoor-Nord nach Süden unter Berücksichtigung gegebener funktionaler und stadträumlicher Gegebenheiten (v.a. auch der Situation des Nutzungsgefüges am Beimoorweg selbst) und eine Festlegung auf die zukünftigen hohen „inneren“ Qualität des neuen Gewerbegebietes, auch in Hinblick und gewollter hochwertiger Differenzierung zu bestehenden gewerblichen Bereichen der Stadt Ahrensburg sind dabei tragende Konzeptansätze gewesen, die den Aspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung verdeutlichen.

Im einzelnen sind folgende Konzeptionsansätze für das Gesamtgebiet Beimoor-Süd zu nennen:

- Wesentliche Berücksichtigung von gesamtstädtischen Konzeptansätzen zur Entwicklung des Gebietes „Beimoor Süd“. Hierzu gehört insbesondere die funktionale und räumliche Verbindung über die Eisenbahnlinie hinweg hin zum Schloss und zur historischen Stadtmitte – Revitalisierung des Beimoorweges und empfohlener Bau einer Fußgängerbrücke am Beimoorweg über die Gleistrasse.
- Berücksichtigung des Aue-Bereichs als wesentliches

Strukturelement der Gesamtstadt Ahrensburg.

- Homogene und sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Beimoor Nord unter Berücksichtigung bestehender funktionaler Linien und Orientierungsstrukturen.
- südlicher Rand der gewerblichen Baulandentwicklung am Ostring unter weitgehender Berücksichtigung und Gewährleistung von sensiblen landschaftlichen Bereichen
- Gewährleistung und Stabilisierung der städtebaulichen und nutzungsmäßigen Struktur des Beimoorweges als ehemalige historische Zugangsstraße zur Stadt und der Belegenheit durch Anteile an gemischten Nutzungen.
- Weiterentwicklung dieser spezifischen Struktur am Beimoorweg durch kleinteilige verträgliche gewerbliche Einrichtungen gemischt mit Wohnanteilen - Wiederbelebung der historischen Wegeverbindung durch eine Fußgängerbrücke über die Eisenbahnlinie mit Anbindung an das Stadtgefüge westlich der Bahnlinie.
- Schaffung von Sportflächen und sonstigen sportlichen Einrichtungen südlich der zukünftigen Stadtkante, wobei die kommunalen sportlichen Anlagen westlich des Entlastungsringes liegen, die eher flächenhaften Freizeit- und Sporteinrichtungen östlich des Entlastungsringes

3.3. Haupterschließung

Die Haupterschließung des Entwicklungsgebietes „Beimoor Süd, westlicher Teil“ erfolgt grundsätzlich über den zu errichtenden Entlastungsring in nord-südlicher Richtung, an der östlichen Plangebietsgrenze.

Wesentliche interne Erschließungsfunktionen für die neuen Bereiche werden dann durch eine Ost-West verlaufenden Querspange gewährleistet. An diese Querspange werden auch die bestehenden Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraßen des bestehenden Gewerbegebietes angeschlossen - hiermit wird eine weitergehende Entlastung des Beimoorweges erreicht und diese Zone auch im städtebaulichen Sinne beruhigt und weiter entwickelt.

Über die Ost-West verlaufende Hauptquerspange werden dann zusätzliche Stiche jeweils nach Nord und Süd ausgehend angelegt, um einzelne Quartiersbereiche zu erschließen.

Insoweit bekommt die Querspange als Hauptschlagader des neu zu errichtenden Gebietes die wichtigste Haupterschließungsfunktion und wird entsprechend im Profil und stadträumlich ausgestaltet.

Weitere fußläufige Anbindungen Richtung Norden ins bestehende Gewerbegebiet, wie auch nach Süden zum Ost-ring, bzw. zu den Freizeit- und Sporteinrichtungen in der freien Fläche sind ebenfalls vorgesehen.

Durch diese Gesamtverlagerung und Neudefinition der Verkehrsstruktur ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für die Orientierung im Plangebiet sowie für die Ausgestaltung der einzelnen Abschnittsbildungen sowie der Quartiersausformulierungen.

Durch die Klassifikation und Qualifizierung der Hauptverkehrslinien wird das städtebauliche Konzept der Anbindung an die Gesamtstadt sowie an das Gewerbegebiet Beimoor-Nord unterstützt und gesichert.

3.4. Nutzungskonzept - Nutzungszonierungen

Entsprechend ihrer Lagegunst sind die Bauflächen, die durch ihre Bebauung zukünftig eine Stadtkante zum Ost-ring bilden sollen, weitgehend für hohe qualitätsvolle Nutzungen zu reservieren.

Der wesentliche zentrale Bereich, weitgehend nördlich der Querspange bleibt für allgemein gewerbliche Nutzungen vorbehalten. Hier sollte insbesondere die Ausgestaltung der baulich räumlichen Kante zur Querspange hin selbst gewährleistet werden.

Der Bereich am Beimoorweg soll kleinteiligere gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Dies dient insbesondere zur Aufwertung des gesamtgewerblichen Bereiches im Sinne von Aufenthalt, Gastronomie und sonstigen Qualitätszielen. Das Band des Beimoorweges soll entsprechend seiner bisherigen funktionalen und nutzungsmäßigen Ausgestaltung gestärkt und stabilisiert werden.

Durch eine vorgesehene Fußgängerbrücke Richtung Stadt über die Gleistrasse wird dieser historische Weg auch seiner ehemaligen Bedeutung wieder zugeführt.

Durch die einzelnen Quartiersbildungen sowie durch die Stickerschließungen und die Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraßen werden einzelne Quartiere klar und prägnant ausgebildet, die jeweils in sich und für sich Einheiten bilden, die auch Aufenthaltszonen beinhalten sollten.

4 Begründung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gliederung der
Gewerbegebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.82 der Stadt Ahrensburg sind in Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Beimoor Nord wesentliche die Bauflächen des zukünftigen Gewerbegebietes Beimoor Süd als GE-Flächen festgesetzt.

Dies entspricht den bereits dargestellten übergeordneten und informellen Planungen und den Ergebnissen des gutachterlichen Wettbewerbes als Vorstufe zum Bebauungsplan.

Die festgesetzten Gewerbegebiete sind in sich bezüglich der zulässigen Nutzungen zониert.

Insbesondere in den visuell repräsentativen Zonen, die überörtlich zum Ostring wirken, sind mögliche stadträumlich störende Nutzungen (GE/N1) ausgeschlossen worden. Dazu zählen insbesondere Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Aufgrund der Absicht, hier hochwertige gewerbliche Anlagen baulich umzusetzen, sind die im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und Gesundheitliche Zwecke), hier allgemein zulässig.

Diese Festsetzung betrifft insbesondere die Bereiche südlich der Straße „Am Hopfenbach“, die vom Ostring direkt einsehbar sind, sowie das Grundstück im Kurvenbereich des Beimoorweges im nordwestlichen Plangeltungsbereich. Außerdem betrifft dies die Grundstücke beidseits dieser HAUPTerschließungsstrasse (mit Ausnahme des südöstlichsten Grundstücks), die den Straßenraum nachhaltig prägen werden,

Annähernd dieselben Nutzungsregelungen wurden auch für die angrenzenden Bereiche südlich des Beimoorweges (GE/N3) getroffen. Zusätzlich sind hier Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da hier eine kleinteilige Grundstücksnutzung und kleinteiligere bauliche Anlagen vorgesehen sind, die den Beimoorweg und den Randzonen einen eher gemischten Gebietscharakter verleihen sollen. Tankstellen sind in diesem äußeren Bereich des Plangebietes allgemein zulässig.

In den Gewerbegebieten mit Nutzungseinschränkungen N2 wurde weitgehend der vorgeschlagene Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung zu Gewerbegebieten übernommen. Nicht zulässig sind hier jedoch Tankstellen, die durch ein hohes Kundenverkehrsaufkommen im internen „inneren Bereich des Plangebietes“ nicht gewollt sind.

Sonstige Sondergebiete

Innerhalb des geplanten Sportparks sind auch Bereiche vorgesehen, die einen stark baulich geprägten Charakter (Gebäude, Multifunktionsplatz) erhalten sollen. Diese Nutzungen lassen sich im Bebauungsplan nicht mehr aus der FNP-Darstellung „Grünfläche“ ableiten, zumal

Weil damit auch immissionsschutzrechtliche Probleme mit Nachbarnutzungen verbunden sein können werden diese Bereiche nicht wie die sonstigen Sportparkflächen als Grünfläche, sondern als Sonstige Sondergebiete „Veranstaltungen, Parken“ bzw. „Schützenhaus“ festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind dort zulässig:

Schützenhaus

Bau und Betrieb eines ca. 30 x 75 m großes Schützenhauses mit umgebenden Freiflächen und den erforderlichen Erschließungsflächen.

Multifunktionsplatz

Der Multifunktionsplatz soll neben verschiedenen Sport- und Freizeitaktivitäten (z.B. Jahrmarktartige Veranstaltungen) auch als Parkplatz bei sportlichen Großveranstaltungen im Sportpark zur Verfügung stehen.

Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Für den gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Lediglich ausnahmsweise sind nicht innenstadtrelevante Sortimente (dabei Baumärkte nur bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m²) sowie der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren an Letztverbraucher zulässig.

Hierbei ist es das Ziel, dass eine gesamtstädtische gestufte Versorgung von der innerörtlich kleinteiligen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zur verbrauchernahen Versorgung in wohnungsnahen Stadtteilzentren bis hin zu einem funktionierendem Zentrum im Citybereich in städtebauliche vertretbarer Weise erhalten bleibt.

Die in der Ausnahmeregelung aufgezählten Sortimente sind deshalb für ausnahmsweise zulässig erachtet worden, weil es sich hierbei weder um Innen- noch um Stadtteilzentren relevante Sortimente handelt und durch sie auch die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht gefährdet wird.

Zudem handelt es sich dabei um ein großvolumiges Warensortiment (Möbel, Baumarkt und Gartenartikel) beziehungsweise auch um Artikel, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt).

Es wird befürchtet, dass durch einen potenziellen Kauf-

kraftabfluss im relativ großen Innenstadtbereich zu Leerständen von Geschäften und / oder zu einem Absinken des Niveaus und der Vielfalt des Angebotes kommt bzw. vorge-sehene Ansiedlungen zur Entwicklung der Innenstadt erst gar nicht ermöglicht werden. Funktions- und Attraktivitätsverlust der Citylage sind dann die Folge.

Entsprechend werden Einzelhandelseinrichtungen grundsätz-lich ausgeschlossen.

Immissionsschutz

Zusätzliche Einschränkungen der Nutzungen im Plange-lungsbereich sind auf Grund von Immissionsschutzunter-suchungen notwendig.

Es wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, die im Rahmen von fest-gesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln die ge-samten Gewerbegebiete betreffen. Dies sind Einschrän-kungen des Emissionsverhaltens der zukünftigen Betriebe vorwiegend während der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Hierbei wurden in unterschiedlichen Teilberei-chen und je nach fachlichem Ergebnis des Schallgutach-tens flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Der kleine Bereich südlich des festgesetzten Mischgebietes muss auch mit leichten Einschränkungen während der Ta-geszeit von 6.00 Uhr und 22.00 Uhr rechnen. Genauere Ausführungen dazu siehe Anlage Immissionsschutzgutach-ten des Büros Masuch & Olbrisch.

Darüber hinaus werden die zukünftigen gewerblichen Be-reiche an den Rändern zum Ostring, zum Beimoorweg so-wie zur geplanten Umgehungsstraße durch merkbare ver-kehrlich verursachte Immissionen belastet. Entsprechend notwendige Festsetzungen für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, je nach ermittelten Lärmpegelbereichen, werden festgesetzt und betreffen im Wesentlichen die aus-nahmsweise zulässigen Wohnungen sowie untergeordnet auch Büroräume u.ä.

Stellplätze und Nebenanlagen

Um nicht gewünschte gestalterische Gegebenheiten durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zu verhindern wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundsätzlich sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur in den festgesetzten über-baubaren Grundstücksflächen zulässig. Die entsprechen-ten Randbereiche der Grundstücke im Übergang zu ande-ren Grundstücken oder im Übergang zu öffentlichen Stra-ßenräumen bzw. öffentlichen Grünräumen sind in un-terschiedlicher Tiefe grundsätzlich von diesen Anlagen freizu-halten.

Darüber hinaus wurde beidseitig der Straße „Am Hopfenbach“, parallel zu den Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von 16,00 m ein Gestaltungsbereich festgesetzt in dem ausschließlich Zufahrten, Pflanzflächen, Stellplätze und sonstige Wegebereiche zulässig sind, jedoch nicht Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen, um die Gestaltung des Straßenraums und der angrenzenden Zone auf privaten Grundstücksflächen in hoher stadtgestalterischer Qualität zu gewährleisten.

Von Bebauung frei
zu haltende Flächen

Entlang der L 224 (Ostring) und der Straße „Kornkamp-Süd“ wird für einen Streifen von 20 m Tiefe zur Fahrbahnkante festgesetzt, dass diese Flächen von Bebauung frei zu halten sind.

Damit soll zusammen mit den anderen hier getroffenen Festsetzungen die besondere Gestaltung dieser Bereiche in der Stadteinfahrtssituation sicher gestellt werden.

Grünflächen

Zur weiteren Präzisierung von zulässigen Nutzungen wurden ebenfalls Festsetzungen zur Zulässigkeit von entsprechenden baulichen Anlagen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz getroffen. Zulässig sind hier bauliche Anlagen in direkter Verbindung mit dem Hauptnutzungszweck der Fläche als Sportanlage. Unter anderem sind zulässig sportliche Anlagen wie Fußballplätze, Wettkampfbahnen, Trainingsplätze, Vereinsheim und Räume/ Anlagen der Vereinsgastronomie, Umkleiden sowie sonstige technische notwendige Nebenanlagen wie Stellplätze und Fußwege.

Zur Gliederung des Gewerbegebietes wurde darüber hinaus auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, die den Sportplatz fußläufig auch an den Beimoorweg anbindet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung Entsprechend der zulässigen Obergrenzen der Ausnutzung für Gewerbegebiete wurde flächendeckend für die festgesetzten GE-Flächen eine GRZ von 0,8 festgesetzt mit Ausnahme der gewerblichen Bereiche direkt südlich angrenzend des Beimoorweges, hier wurde eine reduzierte GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies dient der städtebaulichen Zielsetzung, die angrenzenden Bereiche des Beimoorweges aufgelockerter und weniger dicht zu gestalten. Das festgesetzte Mischgebiet im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde ebenfalls mit der zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,6 festgesetzt um eine entsprechende Ausnutzung zu ermöglichen.

Die jeweilige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 in den angesprochenen Gewerbegebieten und im

Mischgebiet darf gem. § 19 (4) BauGB bis zu maximal 0,8 durch sonstige Flächen wie Stellplätze, Zufahrten etc. überschritten werden, um die entsprechenden gewerblichen bzw. teilgewerblichen Nutzungsziele zu gewährleisten.

Auf die Festsetzung einer GFZ wurde zu Gunsten der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen verzichtet.

Eine entsprechende Staffelung von unterschiedlich festgesetzten maximalen Gebäudehöhen entspricht der bereits dargestellten städtebaulichen Konzeption.

Dabei sind zur Ausbildung einer baulichen Stadtkante entlang des Ostringes größere Gebäudehöhen als im sonstigen Gebiet möglich. Im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung am Beimoorweg sind dagegen geringere Gebäudehöhen als im sonstigen Gebiet festgesetzt.

Um eine entsprechende bauliche Stadtkante entlang des Ostringes ausbilden zu können, wurde in einem 30 m breiten Streifen parallel zum Ostring eine maximale Gebäudehöhe von 19 m festgesetzt.

Die sonstigen Bereiche der eingeschränkten Gewerbegebiete wurden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m versehen.

Die gewerblichen Bereiche direkt südlich des Beimoorweges werden in reduzierterer Höhenentwicklung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt.

Eine Ausnahme stellt die Festsetzung zur baulichen Höhenentwicklung für Anlagen für gesundheitliche Zwecke dar, hier wird ausnahmsweise festgesetzt, dass diese Anlagen eine Gebäudehöhe von maximal 21,50 m erreichen dürfen, soweit eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschritten wird. Dies entspricht dem Kenntnisstand der hochbaulichen Konzeption einer möglicherweise umzusetzenden Anlage für gesundheitliche Zwecke, die kommunalpolitisch im Gewerbegebiet Beimoor Süd durchaus gewünscht ist.

4.3. Bauweise

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 82 um einen Angebotsplan für gewerbliche Vorhaben handelt, sind zukünftige bauliche Anlagen in ihren Dimensionen weitgehend noch nicht bekannt.

Um hier eine weitgehende Flexibilität für zukünftige Bauherrn zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m vorsieht, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise.

4.4. Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen

Insbesondere der öffentliche Straßenraum sowie die direkt angrenzenden privaten Grundstücksbereiche können nachhaltig für eine städtebauliche Gestaltungsqualität in Gewerbegebieten sorgen.

Entsprechend werden Regelungen zur Anzahl und zur Dimension von Zu- und Abfahrten auf private Grundstücksflächen getroffen. Zulässig sind hier je Grundstück nur eine Grundstückszu- und -abfahrt mit einer maximalen Breite von 9 m und ausnahmsweise soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern auch eine Zufahrt und eine Abfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 5,0 m bzw. bei Eckgrundstücken von 7,5 m je Grundstücksseite.

Damit werden überdimensionierte Funktionsflächen direkt abgehend vom öffentlichen Straßenraum verhindert und die eigentliche Straßenraumgestaltung durch entsprechend Grünstreifen und festgesetzte Baumpflanzungen gewährleistet.

4.5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Um die Funktion der der zukünftigen und teilweise bestehenden verkehrlichen Abläufe zu gewährleisten, dürfen insbesondere am geplanten Entlastungsring keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden.

Dies gilt auch für die gewerblichen Bereiche (Flächen mit der Festsetzung Gewerbegebiet), die an den Beimoorweg angrenzen.

4.6. Baugrenzen

Die Baugebiete bzw. Bauquartiere werden entsprechend der Angebotsplanung für gewerbliche Anlagen und gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Flächen und entsprechenden Festsetzungen zu Baugrenzen versehen.

Auch hier wird der Flexibilität für zukünftige bauliche Vorhaben entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder anderen Nutzungsbereichen werden nicht als überbaubare Flächen festgesetzt.

4.7. Verkehrsflächen

Entsprechend den städtebaulichen Überlegungen zur Gesamterschließung des Gebietes, zur Lage der Verbindungsstraße zwischen Ostring und Kornkamp sowie auf Grund der weitergehenden verkehrlichen Fachplanungen werden die notwendigen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet festgesetzt.

Die neue Verbindungsstraße „Kornkamp-Süd“ sowie die

Straße „Am Hopfenbach“ als Hauptquerspange für die Erschließung der gewerblichen Bauflächen werden als Straßenverkehrsfläche (normaler Art) festgesetzt. Auch die Verbindung in Nord-Süd Richtung zwischen Straße „Am Hopfenbach“ und Alter Postweg („Weizenkoppel“) wird als „normale“ Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Sonstige Erschließungsstiche mit Wendeanlagen werden als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartierserschließung“ festgesetzt, um hier auch die Gestaltungsintention als ruhigere Quartierserschließung zu verdeutlichen.

Darüber hinaus finden sich im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen Festsetzungen zum Anpflanzen von Straßenbäumen, die als wesentliches Element der öffentlichen Straßenraumgestaltung dienen.

Um fußläufige Anbindungs- und Querungsmöglichkeiten zu ermöglichen, ohne auf Strassen mit PKW – Verkehr angewiesen zu sein, wurden im Plangeltungsbereich an entsprechender Stelle Fuß- und Fahrradwege festgesetzt.

4.8. Gestalterische Festsetzungen

Auf Grund der beabsichtigten stadträumlichen Wirkung, insbesondere der gewerblichen Randbereiche, die zum Ostring ausstrahlen, wie auch für der Bereiche die direkt an der neuen Verbindungsstraße „Kornkamp-Süd“ liegen, wurden hier Bereiche mit besonderen Auflagen zur Fassadengestaltung festgesetzt.

Hier sind geschlossene fensterlose bzw. öffnungslose Fassaden mit einer Länge von mehr als 5 m unzulässig, um den öffentlichen Raum und die Darstellung von Baugebieten nach außen hochwertiger gestalten zu können.

Des Weiteren sind Regelungen zur Fassadengestaltung im gesamten Plangeltungsbereich getroffen worden. Dies betrifft Fassaden bzw. Fassadenteile, die öffnungslos länger als 15 m sind. Diese sind pro angefangene drei laufende Meter mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.

Auch dies dient der Gewährleistung einer hochwertigen optischen Qualität des Gewerbegebietes.

Auch zu Werbeanlagen wurden grundsätzliche Regelungen getroffen, auch dies dient der Sicherstellung der hochwertigen räumlichen Gestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd.

Werbeanlagen, die über die tatsächlich erbaute Gebäudehöhe auf dem Grundstück herausragen, sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Blink- und Wechselbeleuchtungen, die überörtlich störend wirken können.

Werbeanlagen müssen grundsätzlich auf den Straßenraum ausgerichtet werden, der direkt vor dem Grundstück liegt und zur eigentlichen Erschließung dient, da einerseits eine Werbeaktivität von privatwirtschaftlichen Betrieben einerseits gewollt ist jedoch insbesondere auf dem hängigen Gelände des Gewerbegebietes Beimoor Süd örtlich in ihrer Wirksamkeit eingegrenzt werden soll.

4.9. Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Ergebnisse der technischen Erschließungsplanung wurden folgende notwendige Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung eines Schmutzwasserpumpwerks im Kreuzungsbereich „Kornkamp-Süd“ / „Am Hopfenbach“.
- Festsetzung von zwei Trafostationen und einer Gasdruckregelanlage in direkter Anbindung an die Straße „Am Hopfenbach“.
- Festsetzung von Flächen für die Oberflächenentwässerung südöstlich der Straße „Kornkamp-Süd“ im Übergangsbereich zur Aue.
- Zwei Flächen für Feuerlöschteiche in direkter Anbindung an die Straße „Am Hopfenbach“, um den Anforderungen der zu gewährleistenden Löschwasserversorgung im Plangebiet zu genügen.
- Bei bestehenden Abwasseranlagen bzw. zukünftigen Abwasseranlagen, die nicht auf öffentlichem Grund liegen, wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger in die Planfassung übernommen. Sonstige Übernahmen und Hinweise, u.a. die Darstellung des Gewässerschutzstreifens an der Aue und die Darstellung der freizuhaltenden Sichtdreiecksflächen in den Kreuzungsbereichen weisen auf entsprechende einzuhaltende Nutzungseinschränkungen hin.

5 Grünordnung

5.1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans werden überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Nordosten befinden sich bebaute Grundstücke.

Im westlichen Bereich verläuft ein Regenwasserkanal, der das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet nördlich des Beimoorweges zu den südlichen Rückhalteanlagen nahe der Aue transportiert.

Geologie, Boden und Relief

Das Gelände ist bewegt und hat seinen höchsten Punkt mit rd. 47 m NN im nordwestlichen Teil des Untersuchungsraums und fällt nach Südenwesten auf rd. 36 m NN ab.

Gemäß einem hydrogeologischen Gutachten¹ besteht der geologische Aufbau der oberflächennahen Schichten (bis 10 m) überwiegend aus vermutlich saaleiszeitlichem Geschiebelehm und -mergel. Dieser ist z.T. von Sand mit einer Mächtigkeit von > 1 m überdeckt. Auf eine Verlagerung des Flußlaufes der Aue im jüngsten Pleistozän und möglicherweise noch im Holozän deuten die Überreste einer Terrasse (eine etwa 2 bzw. bis zu 4 m mächtige Sandschicht im Hangenden des Geschiebemergels) hin, die das Plangebiet in seinem südlichen Teil von Ost nach West durchzieht.

Die mechanische und physikochemische Filtereigenschaft der Böden ist überwiegend hoch, die biotische Lebensraumfunktion ist mittel.

Die im Plangebiet relativ wenigen (teil-)versiegelte und überbauten Böden der Verkehrswege und Siedlungsflächen weisen nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Nähr- und Schadstoffeintrag ist als mittel zu bewerten. Gegenüber Verdichtung weist der Geschiebemergel eine mittlere 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 Bodenarten nachrangig. Die Gefähr-

¹ Paluska, Dr. Antonin (1998): Ahrensburg - Hydrogeologische Planungskarten 8246 und 8250. Planungsgebiete Beimoor -Süd und Ahrensfelde-Nordost. Hydrogeologische Unterlagen - Planungskarten mit Erläuterung und Bewertung. Hamburg

dung durch Wassererosion ist im Bereich der Ackernutzung als mittel und im Übrigen als gering einzustufen.

Vorbelastungen sind im Wesentlichen durch Bodenversiegelungen (Straßen/ Wege, Gewerbe- und Wohngebiete) sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung (potentielle Belastungen des Bodens durch evtl. Düngereinsatz und / oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; Verdichtungen durch Einsatz von schwerem Ackergerät) gegeben. Weiterhin ist von Vorbelastungen infolge des Straßenverkehrs im nahen Umfeld der Straßen durch Abgase, Reifen- und Straßenabrieb sowie Auftausalze auszugehen.

Oberflächengewässer, Grundwasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten befindet sich im Bereich Beimoor ein bedeutsamer Grundwasserleiter: die obermiozänen Glimmersande und pliozänen Koalinsande. Das in diesem Aquifer vorhandene Grundwasser wird durch die West-Ost-Fassung des Wasserwerkes Großhansdorf genutzt. Weiterhin liegt das Untersuchungsgebiet in einer Hochlage mit einer ausgeprägten Grundwasserneubildungsfunktion.

Das oberflächennahe Grundwasser weist gem. dem hydrogeologischen Gutachten Flurabstände zwischen 1 und 6 m auf. Lokal können Austritte von Stauwasser auf der Geländeoberfläche vorkommen. Die Entwässerung erfolgt nach Süden in Richtung Tal der Aue, das Gefälle beträgt ca. 10 m auf < 1 km.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Großhansdorf. Daraus lässt sich eine hohe Bedeutung des gesamten Plangebietes für die Grundwasserneubildung wie auch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich Nähr- und Schadstoffeintrag ableiten.

Vorbelastungen bestehen innerhalb des Plangebietes potentiell durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung durch evtl. Düngereinsatz und/ oder den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Weiterhin ist von Vorbelastungen infolge des Straßenverkehrs auf dem Ostring, dem Beimooranschluß und dem Beimoorweg im nahen Umfeld der Straßen durch Reifen- und Straßenabrieb sowie Auftausalze auszugehen.

Klima, Luft

Das im Plangebiet herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die

Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte Böden (verdichtete, vegetationslose Flächen, z.B. Acker, Hofflächen des Betriebsgeländes) die größten Temperaturschwankungen auf, d.h. sie erwärmen sich tagsüber sehr stark und kühlen sich nachts ebenso stark ab. Bei vegetationsbedeckten Flächen (z.B. Grünländereien) sind diese Schwankungen geringer.

Die auf den Landwirtschaftsflächen produzierte Kaltluft wird aufgrund der Geländeneigung zur Aueniederung abgeleitet. Ein wesentlicher Abfluss auf das klimatisch belastete Stadtgebiet ist nicht zu erwarten. Die Acker- und Grünlandflächen übernehmen daher keine klimatischen Ausgleichsfunktionen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Bearbeitungsgebietes beeinflussen das Geländeklima nur geringfügig (als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender). Der Luftstrom wird geteilt und die Windgeschwindigkeit reduziert. Aus diesen Gründen kommt den Gehölzen eine mittlere klimatische Bedeutung zu.

Die Empfindlichkeit der Flächen mit einer mittlerer Bedeutung für geländeklimatische Funktionen zeigen sich hoch empfindlich gegenüber Versiegelung und Zerschneidung, da es hierdurch entweder zu einem Verlust oder zu einer Einschränkung von klimatischen Funktionen kommt.

Vorbelastungen sind im Plangebiet durch die versiegelten Bereiche der Straßen und der Bebauung im Norden in relativ geringem Umfang gegeben. Weiterhin ist von einer Belastung in Form von Luftschadstoffen durch den Verkehr auf den Straßen im Norden, Westen und Süden auszugehen.

Arten und Lebensgemeinschaften, Biotoptypen

Die im Entwurf zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I enthaltene Karte der potentiellen natürlichen Vegetation zeigt für die Stadt Ahrensburg trockenen Drahtschmielen - Buchenwald als dominante Pflanzengesellschaft auf. Gemäß dem Landschaftsplan Ahrensburg fänden sich auf den ärmeren Sanderstandorten Eichen-Buchenwälder im Übergang zu trockenem Birken-Eichenwald, auf den sickerfeuchten Bereich nahe der Fließgewässer würde der artenreiche Eichen-Hainbuchenwald wachsen.

Im Rahmen des vorliegenden Grünordnungsplans wurden die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet erfasst.

Die Zuordnung der Flächen zu Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die "Landesverordnung über Inhalte und Verfahren der Landschaftsplanung" (1998).

Folgende Biotoptypen wurden erfasst:

Im Südosten des Plangebietes, im Dreieck Ostring / Aue gelegen hat sich auf häufiger überschwemmtem Areal eine Staudenflur feucht-nasser Standorte entwickelt. Dieses Biotop ist nach § 15a LNatSchG geschützt. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist als hoch einzustufen.

An der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes (entlang des Beimoorweges, des Beimooranschlusses und des Ostrings) stehen Baumreihen aus überwiegend Sand-Birke und Stiel-Eiche. Am Ostring kommen auch Rot-Eiche, Ahorn, Linde und Lärche vor. Insbesondere am Beimooranschluß, ist die Strauchschicht unter den Bäumen so dicht, dass diese zusammen mit den Bäumen in dem Biotoptyp "Straßen begleitender Gehölzsaum" zusammengefasst wurden. Nördlich des Beimoorweges stocken einige landschaftsbildprägende Einzelbäume (Eichen, Kirschen), die ehemals Bestandteile von Knicks waren. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist als mittel einzustufen.

Auf den Straßenböschungen und im Bereich von Gräben am Rande des Plangebietes wachsen Gehölzsäume verschiedener Ausprägung. Am Beimoorweg finden sich Gehölzsäume aus Birke, Buche, Feldahorn und Bergahorn in der Baumschicht und Schneebeere, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn und Vogelbeere in der Strauchschicht. Am Beimooranschluß dominiert die Birke die Baumschicht, aber auch Feldahorn und Stieleiche kommen als Überhälter vor. An Sträuchern wachsen hier Liguster, Weißdorn, Haselnuss, Rosenarten, Strauchweiden und Schneeball. Das Vorkommen von Brennesselbeständen deutet auf einen stickstoffreichen Standort hin. Feldahorn und Stieleiche bilden zumeist die Überhälter der Gehölzsäume nördlich des Ostrings. Pfaffenhütchen, Weiden, Rosen, Hartriegel und Hasel kommen als Sträucher in dem zumeist dichten Begleitgrün vor. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist als mittel einzustufen.

Im Westen und Norden des Plangebiets kommen zwei intensiv genutzte Grünlandflächen vor. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von Ackerflächen eingenommen. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist als gering einzustufen.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Einzelgehöft, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und verschiedenen Schuppen. Zum Beimoorweg hin liegt ein Garten mit

Obstgehölzen, die übrigen Flächen werden als Garten oder Lagerflächen genutzt. Der südwestliche Teil des Geländes wird von einer relativ großen Rasenfläche mit einzelnen kleinen Bäumen und Büschen in ihrem Randbereich eingenommen. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist als gering einzustufen.

Beidseitig des Gehöfts am Beimoorweg steht je ein Wohnhaus. Beide Wohnhäuser sind von Ziergärten mit Beeten, Rasenflächen und Ziergehölzen umgeben. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist als gering einzustufen.

Das Plangebiet ist durch zwei Stichwege erschlossen, die vom Beimoorweg nach Süden abzweigen. Die Wege sind unbefestigt und - abgesehen von einem Wegstück westlich des Gehöfts - mit Gräsern und Krautigen bewachsen, was auf eine vergleichsweise geringe Frequentierung der Wege hindeutet. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist als gering einzustufen.

Die asphaltierten Einfahrten zu den Grundstücken und landwirtschaftlichen Wegen sind den Straßenverkehrsflächen zuzuordnen. Entlang der Verkehrswege (Beimoorweg, Beimooranschluß, Ostring) finden sich überwiegend mehrmals im Jahr gemähte Vegetationsbestände aus Gräsern oder Gräsern und Kräutern, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist als gering einzustufen.

Im westlichen Teil des Plangebietes, am Ende eines landwirtschaftlichen Weges liegt ein Schacht, der mit einem Metallgitter abgedeckt ist.

Die Empfindlichkeit aller Biotoptypen mit Ausnahme der versiegelten Flächen gegenüber Versiegelung / Überbauung ist als hoch einzustufen, da hierdurch sämtliche naturhaushaltlichen Funktionen beeinträchtigt werden. Gegenüber Zerschneidung sind lineare Strukturen mit Verbundfunktion als hoch empfindlich einzustufen. Ansonsten entspricht die Empfindlichkeit wertmäßig der ermittelten Bedeutung.

Als wesentliche Vorbelastung des Plangebietes ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Einschränkung der Lebensmöglichkeiten von heimischen Tier- und Pflanzenarten) aufzuführen. Aufgrund der Bodenbearbeitung sowie des Dünger- und Pestizideinsatzes sind negative Wirkungen auf die natürlichen Faktoren des Naturhaushaltes nicht auszuschließen.

Die Verkehrsimmissionen der angrenzenden Straße wirken sich ebenfalls restriktiv auf den Naturhaushalt aus.

Angaben über das Vorkommen von Tierarten liegen nicht vor. Es ist jedoch anzunehmen, dass auf Grund der intensiven Nutzung des Areals und der Wirkungen von Außen (insbesondere Verkehrsimmissionen) keine empfindlichen Arten im Geltungsbereich des B-Plans vorkommen.

Landschaftsbild

Südlich des Beimoorweges bietet sich das Bild einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft. Lediglich durch die bewegte Geländeoberfläche, vereinzelte randliche Gehölzstrukturen und die nicht weit entfernte Waldkulisse im Niederungsbereich der Aue ergeben sich auch mit der Weite attraktive Ausblicke.

Das landwirtschaftlich geprägte eigentliche Plangebiet weist aufgrund der intensiven, großflächigen Nutzung und wenigen randlichen naturnahen Strukturen nur eine geringe Eigenart und Vielfalt, somit eine geringe Bedeutung auf. Jedoch wird die Bedeutung deutlich erhöht durch den nicht weit entfernten engeren Niederungsbereich der Aue, der durch seine relativ naturnahe Ausprägung im hohen Maße das Landschaftsbild prägt.

Während die Niederung der Aue das Landschaftsbild im positiven Sinne prägt, kennzeichnen die gewerblich genutzten Flächen nördlich und westlich des Beimoorweges sowie die intensive Nutzung der Straßen eher ein naturfernes Bild, das allerdings keine Verbindung an die eigentliche Stadt Ahrensburg anknüpfen kann.

5.2. Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen

Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans

Durch die Begrünung der Gewerbe-, Mischgebiets-, Verkehrs- und Sportflächen erfolgt der Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild.

Ersatzflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Die Stadt Ahrensburg verfügt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht über genügend Flächen, um das Ausgleichsdefizit von rd. 132.000 m² auszugleichen. Sie bestimmt daher Flächen außerhalb für die Aufnahme von Maßnahmen zur Kompensation.

Bereits im Zuge der Aufstellung des B-Plan 2004 bis zum Entwurf und der parallelen Aufstellung des Grünordnungsplans wurde ein Ausgleichsflächenpool geschaffen, der u.a. die Ausgleichserfordernisse aus dem B-Plan Nr. 82 aufnimmt.

Ausgleichsflächenpool Dänenteich

Die Flächen liegen im Süden des Stadtgebietes westlich des Naturschutzgebietes Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal, Teilfläche Dänenteich, in unmittelbarer Nachbarschaft zum NSG Höltigbaum. Es handelt sich um die Flurstücke 37/1 (Gesamtgröße 57.919 m² mit einem Teilbereich von 53.119 m²), 51/38 (Größe 35.784 m²) sowie um einen Teilbereich des Flurstücks 5/1 (Gesamtgröße 57.200 m²) in einem Umfang von 30.631 m². Der Kompensationsumfang von rd. 119.534 m² kann auf diesen Flächen realisiert werden.

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von rd. 12.500 m² (Ausgleichserfordernis 132.000 m² abzüglich des Ausgleichs im Ausgleichsflächenpool Dänenteich von 119.500 m²). Hierfür hat die Stadt Ahrensburg u.a. eine Ackerfläche nördlich des Beimoorweges, östlich des Gewerbegebietes in Aussicht genommen. Die rechtliche Festlegung der Ausgleichsmaßnahme für das Ausgleichserfordernis von ca. 12.500 m² erfolgt in Abstimmung mit der UNB vor Satzungsbeschluss.

5.3. Grünordnerische Entwicklungsziel

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Gehölzstreifen entlang der L 224 sowie am Beimoorweg sind, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und als zu erhaltend festgesetzt sind, dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen sind mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzarten durchzuführen (Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima und Luft sowie Landschafts- und Ortsbild)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die gekennzeichneten Flächen mit den Kennziffern 1 bis 7 sind unterschiedlich (dicht oder locker, tw. als geschlossene Gehölzkulisse etc.) dauerhaft zu begrünen (dieses angestrebte Gestaltungsgrün dient der optischen Trennung von unterschiedlichen Gewerbeflächen, der grünordnerischen Einbindung der Sportflächen sowie der überörtlichen und visuell erfahrbaren Gestaltung des Gesamtgewerbegebietes im Städteingangsbereich am Ostring).

Für die in der Planzeichnung entlang der Straßen festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind großkronige, standortgerechte Laubbäume der Artenauswahlliste mit

einem Stammumfang von mindesten 18-20 cm zu verwenden. Pro Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 qm Größe vorzusehen (Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaft und Mensch. Durchgrünung des Gewerbegebietes; Begrünung des Straßenraumes).

Je 5 im Flächenverband errichtete Stellplätze ist mind. ein standortgerechter, großkroniger Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten (Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschafts-/ Ortsbild).

Zwischen der Straße und der straßenseitigen Baugrenze ist parallel zur Straße im Abstand von 3,5 m zur Straßenbegrenzungslinie eine Baumreihe mit einem Abstand der Bäume untereinander von max. 15 m anzulegen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten (Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschafts-/ Ortsbild).

Auf einem Streifen von 5 m Breite parallel zur Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen (auch Stellplätze) grundsätzlich unzulässig. Der Streifen darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Flächen sind im Sinne § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und dürfen nur von Zu- und Abfahrten unterbrochen werden, die in Breite und Anzahl begrenzt sind. Landschaft, Klima und Luft).

Auf den nach der Ausnutzung der zulässigen GRZ verbleibenden, nicht überbauten Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² ein Baum als Hochstamm oder Stammbusch zu pflanzen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu erhalten (Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild, die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft).

Geschlossene, öffnungslose Fassaden von über 15 m Länge, sind alle 3 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen (Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild).

Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ist mit Gehölzflächen und Einzelbäumen aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten landschafts- und ortsgerecht zu gestalten (Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist den festgesetzten Anlagen zur Klärung und Rückhaltung zuzuführen. Die Becken sind mit vegetationsfähigen Böschungen zu versehen und unter Berücksichtigung der Funktion der Becken extensiv zu pflegen. Ferner sind für die nicht durch die Becken in Anspruch genommenen Flächen Gehölzanpflanzungen (Arten der Auswahlliste) zur Strukturierung und Einbindung in das Landschaftsbild durchzuführen (Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft und Mensch).

Verwendung von monochromatischen Niederdruckdampflampen oder vergleichbaren Lampen für beleuchtete Werbeanlagen und sonstige Außenbeleuchtungen. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie durch eine geschickte Wahl der Standorte, Ausrichtung der Strahler, Einstellung der Leuchtstärke und durch Anbringung von Blenden usw. geringstmöglichst in die Grünfläche bzw. Außenbereichsflächen einwirken (Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften).

Sonstige Hinweise

Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und weiter zu verwenden (Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden).

Während der Bautätigkeit ist sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen. Rest- und Betriebsstoffe sind sorgfältig und fachgerecht von der Baustelle zu entsorgen. Während der Bautätigkeiten sind Minderungen grundwasserüberdeckender Schichten so weit möglich zu vermeiden. Verzicht auf Verwendung von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser).

6 Bodenverhältnisse

In einem Bodengutachten des Büros Holger Cords wurden die Baugrundverhältnisse im Bereich des B-Plangebietes Nr. 82 Beimoor Süd in Ahrensburg untersucht. Das Ergebnis wird im Folgenden zusammengefasst.

Nach Analyse der durchgeführten Rammkernkleinbohrungen stehen unter der Oberbodendeckschicht im Wesentlichen mineralische bindige bzw. gemischtkörnige bindige Böden und Sande zumeist in unregelmäßiger Wechsellagerung an. Aufgefüllte und organische Bodenschichten wurden lediglich lokal angetroffen.

Die mineralischen Böden sind generell als mäßig bis gut tragfähig anzusehen. Besondere Bodenaustauschmaßnahmen sind ggf. beim Leitungsbau im Bereich der Organschichten und beim Straßenbau ggf. im bindigen Planumbereich vorzusehen. Ergänzende Bodenerkundungen sind hier einzuplanen.

Aufgrund der Bodenwechselschichtung ist mit aufstauendem Sickerwasser ungünstigenfalls bis zur Geländeoberfläche zu rechnen. Der Bemessungswasserstand ist im Einzelfall standort- und bauwerksabhängig zu ermitteln. Ein tieferer mutmaßlich geschlossener Grundwasserstand wurde i. M. bei +34,3 mNN festgestellt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser nach den Regeln der ATV-DVWK-A 138 ist flächig zumeist nicht möglich. Lediglich punktuell sind Einzelbereiche ggf. mit einer Muldenversickerung möglich. Auf der Ost- / Nordostseite des Bebauungsgebietes sind allerdings auch lokale Bereiche mit durchgehendem Sandhorizont zu finden, wo z. B. die Anordnung eines Versickerungsbeckens möglich wäre.

Für die Entwässerungsleitungen sind allgemein keine besonderen Baumaßnahmen erforderlich. Als Wasserhaltungsmaßnahme ist je nach Grabentiefe eine offene Wasserhaltung (ggf. mit Dränagenzuführung) und/oder eine geschlossene Absenkungsanlage vorzusehen.

Für den Straßenbau wird im Bereich mit bindigem Boden in weich-steifer oder steifer Konsistenz im Aushubplanum erfahrungsgemäß ein verstärkter Aufbau erforderlich, diese Bereiche sind örtlich durch Plattendruckversuche festzulegen bzw. abzugrenzen. Die Regelaufbaustärke beträgt 65 cm und die durch Bodenaustausch verbesserte Stärke 90 cm.

Für geplante Regenrückhaltebecken sind die anstehenden bindigen Böden günstig und erfordern keine zusätzliche Dichtung. Sofern dichte Erdbecken gefordert werden, sind die Sande in Böschung und Sohle mit einer mineralischen Dichtung zu versehen.

Insgesamt stehen im geplanten Baugebiet relativ günstige mineralische Bodenverhältnisse an. Verdachtsbereiche hinsichtlich einer evtl. Schadstoffbelastung wurden nicht angetroffen.

7 Lärmuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 82 „Beimoor Süd“ in Ahrensburg ist eine Lärmuntersuchung erstellt und im Zuge des BP-Verfahrens ergänzt und aktualisiert worden (Letzter Stand 21.09.2004 bzw. nochmalige Ergänzung zu Sport- und Freizeitlärm vom 07.10.2008).

Mit dieser Lärmuntersuchung waren folgende Aufgabenstellungen zu bearbeiten:

- Schutz der Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des B-Plans 82 vor Gewerbelärm aus dem B-Plan 82 unter Berücksichtigung der Vorbelastungen angrenzender Gewerbegebiete,
- Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen bereits vorhandener Sportanlagen,
- orientierende Prüfungen, ob im Bereich der Sportflächen Veranstaltungen durchführbar sind,
- Schutz der geplanten Bauflächen vor Verkehrslärm,
- Abschätzung, ob die neu zu erstellende Spange und/oder die zu ändernden Abschnitte des Beimoorweges und des Ostringes Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen im Sinne der 16. BImSchV auslösen,
- Beurteilung der Veränderung der Verkehrslärmsituation auch außerhalb des Planbereiches.

7.1. Gewerbelärm

Die Vorbelastungen durch Gewerbelärm aus den angrenzenden Gewerbegebieten liegen tags überall deutlich unter den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1. Für den Tageszeitraum sind somit überall genügend Spielräume vorhanden. Dagegen erreichen die nächtlichen Vorbelastungen den Orientierungswert im nordwestlichen Bereich des südwestlich der L 224 gelegenen WR-Gebietes, in Teilbereichen der MI-Nutzungen am Beimoorweg unmittelbar nordöstlich des Plangeltungsbereiches ergeben sich für sogar Überschreitungen von bis zu 2 dB(A).

Durch die auf den geplanten GE-Flächen künftig hinzutretenden Lärmquellen werden sich die Immissionen zwangsweise erhöhen. Die Pergelerhöhungen betragen tags bis zu 2 dB(A). Tags werden auch künftig die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 überall eingehalten. Nachts dagegen wären ohne Schutzmaßnahmen sowohl im MI-Gebiet am Beimoorweg als auch im Wohngebiet südwestlich des Ostringes Überschreitungen zu erwarten.

Als Mittel zur Herstellung der Verträglichkeit der Gewerbeflächen mit den Wohnnutzungen im Bereich der Nachbarschaft kommen Emissionsbeschränkungen für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) in Betracht. Die Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes für die MI-Nutzung am Beimoorweg ist aufgrund der Vorbelastungen jedoch nicht möglich. Deshalb werden die Emissionen derart beschränkt, dass sich an den kritischen Immissionsorten keine relevanten Erhöhungen der Gesamtbelastungen ergeben. Ferner wird noch Spielraum für zusätzliche Emissionen aus später zu entwickelnden GE-Flächen östlich der Spange berücksichtigt (vgl. 30. Änd. des F-Planes).

Die Emissionsbeschränkungen erfolgen als Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) für den Nachtzeitraum. Grundlage für die Festsetzung ist § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO (Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften).

Ergänzend zu den Emissionsbeschränkungen wird ein Nachweisverfahren festgesetzt. Nur auf diese Weise ist eine entsprechende Umsetzung in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren möglich.

Für den Tageszeitraum sind auf allen Teilflächen IFSP von $L_w'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ möglich. Dieser Wert entspricht üblichen nicht beschränkten Gewerbegebieten. Damit sind Festsetzungen von Emissionsbeschränkungen für den Tageszeitraum nicht erforderlich.

Nachts dagegen sind auf allen Teilflächen starke Beschränkungen erforderlich. Die zulässigen IFSP liegen zwischen $L_w'' = 38 \text{ dB(A)/m}^2$ und 48 dB(A)/m^2 . Diese Beschränkungen haben zur Folge, dass lärmintensive nächtliche Arbeiten nur innerhalb von Gebäuden möglich sind und dass Fahrzeugverkehr auf Hofflächen weitgehend zu vermeiden ist. Auf den Teilflächen TF 5 bis 7 ist mit Geräuschen verbundener Nachtbetrieb praktisch überhaupt nicht möglich. Durch eine ergänzende Ausnahmeformulierung wird PKW-Verkehr in einem Umfang zugelassen, wie er in Wohngebieten üblich ist.

Mit den festgesetzten Emissionsbegrenzungen ergeben sich nur sehr geringe Erhöhungen der nächtlichen Beurteilungspegel für Gewerbelärm (zwischen von 0 und 1 dB(A); Pegeldifferenz nicht wahrnehmbar).

Die Festsetzung von IFSP ist nur zum Schutz der Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches gedacht. Für den Schutz der Gewerbegrundstücke untereinander steht im nachgeordneten Genehmigungsverfahren das immissionsschutzrechtliche Instrumentarium (BlmSchG und

TA Lärm) zur Verfügung. Danach sind im Bereich von nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung die Gewerbebezugs-Immissionsrichtwerte von 65/50 dB(A) tags/nachts einzuhalten (Ausnahme: Schutz von Wohnungen vor Betriebslärm auf dem jeweils eigenen Grundstück). Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung sind weitere Festsetzungen zum Schutz der Gewerbeflächen untereinander entbehrlich.

7.2. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist insbesondere in den Randbereichen stark von Verkehrslärm betroffen. Es ergeben sich dort Beurteilungspegel von etwa 70/65 dB(A) tags/nachts. In einem sehr kleinen Teilbereich in der äußersten Nordost-ecke ergeben sich noch höhere Immissionen. Die Orientierungswerte für GE-Nutzung von 65/55 dB(A) tags/nachts sind überschritten. Im Inneren des Gebietes werden sie jedoch größtenteils eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen nicht in Frage. Sie wären im Bereich der GE-Flächen unverhältnismäßig. Ersatzweise werden passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sowie schalldämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt. Ferner werden die für die Bemessung des passiven Schallschutzes erforderlichen Lärmpegelbereiche (LPB) angegeben.

In den Randbereichen ergibt sich überwiegend LPB IV. Lediglich im äußersten Nordosten gibt es einen kleinen Teilbereich mit LPB V. Hier sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Im größten Teil des Plangebietes ergibt sich LPB III.

7.3. Sport- und Freizeitlärm

In der Nachbarschaft der Tennissportplätze südwestlich der L 224 gibt es erhebliche Vorbelastungen durch Tennis- bzw. Hockeysport. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden dort in Teilbereichen bereits durch diese Vorbelastungen ausgeschöpft bzw. überschritten. Zusatzbelastungen durch Lärm der geplanten Sportfläche im B-Plan 82 können deshalb nur toleriert werden, wenn an den kritischen Immissionsorten die Zusatzbelastungen den jeweiligen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (vgl. Relevanzkriterium der TA Lärm). Aufgrund des großen Abstandes der Wohnsiedlung von der Sportfläche verbleibt dennoch Spielraum für die Ausübung von Sport oder für die Durchführung von Veranstaltungen.

Auf den neuen Sportflächen sind z.B. folgende Ereignisse möglich:

- Fußballpunktspiele mit 50 Zuschauern, auch innerhalb

der Ruhezeiten (z.B. sonntags zwischen 13 und 15 Uhr); gleichzeitiges Fußballtraining mit 10 Zuschauern sowie ein Hockeyspiel mit 30 Zuschauern.

- Größere Fußballspiele mit z.B. 2000 Zuschauern, sofern es sich um seltene Ereignisse handelt. Anmerkung: Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse gelten als selten, wenn sie am maßgebenden Immissionsort an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr auftreten. Dies gilt unabhängig von der Anzahl der einwirkenden Sportanlagen, d.h., seltene Ereignisse durch andere Sportanlagen (Tennis, Hockey) sowie durch laute Freizeitveranstaltungen sind mitzuzählen.
- Veranstaltungen mit größeren Menschenmengen (z.B. 5.000 Personen) einschließlich der dazugehörigen PKW-Bewegungen auf den Stellplatzanlagen tags außerhalb der Ruhezeiten. Sofern die Tennisplätze Fanynhöeh gleichzeitig in Betrieb sind, ist innerhalb der Ruhezeiten (werktags von 7-20 Uhr, sonn- und feiertags 9-13 und 15-20 Uhr) eine Begrenzung auf etwa 3.800 Personen erforderlich (Voraussetzung: keine nennenswerten weiteren Lärmquellen / Ausnahme: seltene Ereignisse).
- Jahrmärkte und ähnliche Veranstaltungen auf dem Mehrzweckplatz und zwar tags sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten.
- Eine Abschätzung für ein mäßig lautes Rockkonzert hat ergeben, dass die für den Regelfall gültigen Immissionsrichtwerte weit überschritten werden. Der für seltene Ereignisse gültige Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie innerhalb der Ruhezeiten tags wird erreicht, der für den Zeitabschnitt außerhalb der Ruhezeiten unterschritten. Damit sind zumindest im Rahmen von seltenen Ereignissen (s.o.) auch Rockkonzerte durchführbar.

Der Schutz der Nachbarschaft vor Sport- und Freizeitlärm wird durch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sichergestellt. Entsprechende Regelungen bzw. Festsetzungen im Rahmen des B-Plans sind deshalb nicht erforderlich.

7.4. Gesamtsituation und Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm

Die Gesamtlärmsituation wird an nahezu allen Immissionsorten maßgeblich vom Verkehrslärm bestimmt. Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm fallen dagegen sowohl tags als auch nachts vergleichsweise nur gering aus. Lediglich in unmittelbarer Nähe der Tennisplätze ergeben sich neben dem Verkehrslärm nennenswerte Belastungen durch Sportlärm der nahen Tennis- und Hockeyplätze.

Im Bereich des Wohngebietes südwestlich der L 224 sowie im Raum Großhansdorf ergeben sich praktisch keine Veränderungen der Gesamtlärmsituation (Pegeländerungen durch B-Plan 82 deutlich unter 1 dB(A)).

Nennenswerte Pegelerhöhungen ergeben sich lediglich am Beimoorweg, unmittelbar nordöstlich vom Plangebiet im Einwirkungsbereich der Spange in den Beimoorweg. Hier gibt es u.a. auch spürbare Verschlechterungen. Maßgebliche Ursachen sind für die Erhöhung der Immissionen sind die geplante Spange sowie die Lästigkeitszuschläge für die dort zu errichtende Lichtsignalanlage.

Dennoch gibt es Stellen mit kritischen Immissionen. Vereinzelt werden die Vorsorgewerte für die Beurteilung der Gesundheitsgefährdung aufgrund des Verkehrslärms überschritten. Dies betrifft:

- Immissionsort 11 nachts (Beimoorweg 18b)
- Immissionsort 24 tags und nachts (An der Eilshorst 5 und 7/7a).

Am Immissionsort 24 sind die Schwellen bereits ohne B-Plan 82 schon überschritten. Durch den B-Plan ergeben sich jedoch weitere, wenn auch nur geringe Pegelerhöhungen. Deshalb werden auch für diese Gebäude Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Darüber hinaus ergeben sich gemäß 16. BImSchV Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen. Dies betrifft folgende Immissionsorte:

- Immissionsorte 10 nachts,
- Immissionsorte 11 nachts,
- Immissionsorte 12 tags und nachts,
- Immissionsorte 15 nachts.

Als Lärmschutzmaßnahmen kommen insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen und ggf. Entschädigungen für die Beeinträchtigungen von Außenwohnbereichen in Frage. Für das Gebäude Beimoorweg 18b soll ergänzend die Errichtung eines Lärmschutzwalles auf der Ostseite der Spange erfolgen. Im Bereich Eilshorst kommt als Lärmschutzmaßnahme alternativ auch in Frage, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 224 zu verringern.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie etwaige Entschädigungen für Außenwohnbereiche werden in entsprechenden Verträgen geregelt.

8 Technische Planungen

8.1. Entlastungsstraße

Der geplante Entlastungsring („Kornkamp-Süd“) verläuft in Nord-Süd-Richtung zwischen Beimoorweg (K106) und Ost-ring (L224). Der Anschluss an die L224 erfolgt im Bereich der Zufahrt zum Schießsportgelände, der Anschluss an die

K106 erfolgt in Verlängerung der Straße „Kornkamp“. Die Planung einer Anbindung an das neue Gewerbegebiet vom Entlastungsring aus erfolgt mit separaten Linksabbiegespuren (sowohl für den Bereich des B-Plans Nr.82, wie auch für den späteren östlichen Teil des Gewerbegebiets. Der Entlastungsring erhält eine Fahrbahnbreite von 7,5 m, beidseitig mit Banketten und Mulden sowie 2 m breite gemeinsame Geh- und Radwege.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung sind doppelte Linkseinbiegespuren vom Entlastungsring in die L224 notwendig, daraus resultiert die doppelte Geradeausspur in der L224, die sich hinter der Einmündung auf eine Spur verringert. Ansonsten sind sowohl in der L224 als auch im Entlastungsring separate Links- bzw. Rechtsabbiegespuren notwendig. Die Einmündung der Zufahrtstraße zum Schießsportgelände in die L224 wird aufgehoben und in westliche Richtung neu hergestellt. Die Zufahrtstraße bleibt als Geh- und Radweg erhalten.

Die Spureinteilung am westlichen Arm der K106 bleibt erhalten. Am östlichen Arm werden eine Linksabbiegespur und eine gemeinsame Rechtsabbiegespur/Geradeauspur angelegt. Für den Entlastungsring sind jeweils separate Rechts- und Linkseinbiegespuren sowie eine Geradeausspur geplant. Im Kornkamp erfolgen dabei lediglich Markierungsmaßnahmen. Die im Knotenpunktsbereich befindliche Grundstückszufahrt zum Grundstück 16 muss jedoch aufgrund der Knotenpunktausbildung verlegt werden. Im Zuge der Baumaßnahme müssen neben mehreren kleineren Bäumen auch eine große Eiche gefällt werden, da diese innerhalb der zukünftigen Straßenverkehrsflächen liegen.

8.2. Verkehrliche Erschließung des B-Plangebiets

Die Hapterschließung erfolgt über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße („Am Hopfenbach“), die im Osten an den geplanten Entlastungsring und im Westen an die K106 anschließt. In der K106 wird die vorhandene Fahrbahn um eine Rechtsabbiegespur erweitert.

Ein weiterer Anschluss ist über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße („Weizenkoppel“) im Bereich K106 / Alter Postweg vorgesehen. Diese Hapterschließungsstraße erhält beidseitig Grün- bzw. Parkstreifen sowie gemeinsame Geh- und Radwege. Zwischen Knotenpunkt K106 / L224 und geplanter Einmündung K106 / Erschließungsstraße ist parallel zur K106 auf der östlichen Seite ein gemeinsamer Geh- und Radweg geplant.

8.3. Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserentwässerung ist eine Pumpstation (PW - Beimoor) im Bereich des Knotenpunktes der Verbindungsstraße und der Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung vorgesehen. In dieses PW wird das Schmutzwasser der an die Verbindungstrasse angrenzenden Gewerbeflächen sowie die zukünftigen Schmutzwassermengen der östlichen Erweiterung (Strukturplanung Beimoor - Süd) angeschlossen.

Die geplante Druckleitung erhält einen Anschluss an die Schmutzwasserleitung in Ost-West-Richtung. An diese Freigefälleleitung sind die einzelnen Stichstraßen angeschlossen, dessen Entwässerung in Richtung Südwesten ausgerichtet ist. Die Anbindung an die öffentliche Schmutzwasserleitung ist an die vorhandene Anschlussleitung südwestlich des B-Plangebietes (Knotenpunkt Beimoorweg/Ostring) vorgesehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das derzeit bereits ausgelastete Pumpwerk in der Lübecker Straße. Für die endgültige Anbindung des B-Plangebietes Beimoor - Süd ist eine Entlastung des o. g. Pumpwerkes zu berücksichtigen.

8.4. Regenwasser

Für die Regenwasserentwässerung ist eine Aufteilung der Regenwasserströme vorgesehen. Der Erschließungsbereich westlich der Straße „Weizenkoppel / Gerstenstieg“ entwässert in den vorhandenen Transportsammler, der das Niederschlagswasser dem südlich des Ostrings gelegenen Regenrückhaltebecken-Süd zuführt.

Für den Bereich östlich der o.g. Straßen ist eine Ableitung in südlicher Richtung zur Aue vorgesehen. Vor Einleitung in das Gewässer sind der Ausbau eines Regenklärbeckens und der Ausbau von Regenrückhaltebecken vorgesehen, so dass eine gedrosselte Ableitung zur Aue erfolgen kann.

Der Transportsammler, der in einer westlich des B-Plangebietes befindlichen Wirtschaftswegefäche verläuft, leitet derzeit das Niederschlagswasser der nördlichen Gewerbeflächen der Straßen Kornkamp und Alter Postweg sowie der Straßenflächen des Beimoorweges in das vorhandene RRB - Süd ab. Zusätzlich wird über ein vorhandenes Regenklärbecken in das vorh. RRB - Süd das Niederschlagswasser der Bereiche Gänseberg, Lohe und die Bahntrasse abgeleitet.

Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn ist für die Niederschlagsentwässerung der nördlichen Gewerbegebiete eine Vorklärung erforderlich.

Das vorhandene Rückhaltevolumen des RRB - Süd ist mit den derzeitigen Zuflüssen ausgelastet, so dass bei zusätzlichem Anschluss des Gewerbegebietes auch zusätzliches Rückhaltevolumen zu berücksichtigen ist. Hierfür wird ein Anteil des Niederschlagsabflusses aus dem nördlichen Gewerbegebiet im Bereich des Beimoorweges abgefangen und dem geplanten südöstlichen Klär- und Rückhaltebereich zugeführt.

Durch diese Volumenverlagerung kann der westliche Bereich des B-Plangebietes an den Transportsammler in das vorh. RRB - Süd eingeleitet werden. Entsprechend den Anforderungen der Wasserbehörde ist in der nördlichen Fläche zwischen RRB - Süd und dem Ostring ein zusätzliches Regenklärbecken geplant.

9 Sonstige Ver- und Entsorgung

Vor Beginn der Maßnahmen sind Leitungen der Versorgungsträger zu erkunden, zu sichern und nicht zu überbauen.

Die Bauflächen können durch Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen werden.

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke (HWW) sichergestellt.

Die Versorgung des Bebauungsplanbereichs mit Gas und mit elektrischer Energie kann durch die eon AG bzw. Hamburger Gaswerke (HGW) erfolgen.

Das Schmutzwasser wird über das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Ahrensburg in die Kläranlage der Stadt Ahrensburg abgeleitet.

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die AWS.

Die örtliche Müll- und Wertstoffsammlung soll in unmittelbarer Nähe der geplanten Gebäude angeordnet werden – die Lage wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt.

Die Fragen des Brandschutzes werden in enger Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Feuerwehr geklärt.

10 Umweltbericht

Verfasser:
Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg

10.1. Einleitung

Gem. § 2 (4) BauGB ist für den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Ahrensburg für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der B-Plan wurde bereits im Jahr 2004 bis zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung erstellt. Parallel hierzu wurde nach seinerzeit geltendem Recht ein Grünordnungsplan erarbeitet, der den Eingriff auf Natur und Landschaft nach den seinerzeit geltenden Bestimmungen ermittelte.

Zwischenzeitlich wurden Teile des B-Plans (Straße Verlängerung Kornkamp, Regenrückklär- und -versickerungsbecken, Bebauung in Teilen) bereits nach § 33 BauGB realisiert.

Im folgenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des nunmehr vorliegenden B-Plan-Entwurfs auf die Umwelt dargestellt, wobei

- die Bestandsdarstellung und Bewertung von Natur und Landschaft dem Grünordnungsplan (Stand 2004) entnommen sind,
- die Auswirkungen auf die Umwelt bezogen auf den Zustand der Fläche vor Realisierung von Teilen des B-Plans bewertet werden,
- die Darstellung der Auswirkungen durch die zwischenzeitlich realisierte Verlängerung Kornkamp und die Ermittlung des Kompensationserfordernisses dem Grünordnungsplan (Stand 2004) entnommen sind,
- die Darstellungen zu Auswirkungen durch die übrigen Festsetzungen (Bauflächen, Erschließung, Sportplatz, Ver- und Entsorgung) dem aktuellen B-Plan-Entwurf sowie aktuellen Umsetzungsplanungen (Sportplatz) entsprechend durchgeführt werden.

10.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 bezweckt die Stadt Ahrensburg, das Planungsrecht für die Entwicklung von Gewerbe- und Sportflächen, für den Bau einer Verbindung zwischen Ostring und Kornkamp, sonstigen Straßen, Einrichtungen für die Entwässerung der geplanten Nutzungen sowie von Grünflächen für Erholungszwecke und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes zu schaffen.

Es werden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,6-0,8)
 - Umgrenzung von Flächen, in denen Nebenanlagen unzulässig sind
 - Sonstige Sondergebiete; hier Veranstaltung und Parken, Schützenhaus
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Quartierserschließung
 - Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Regenrückhalte- und Regenklärbecken
 - Feuerlöschteich
 - Elektro, Gas, Schmutzwasserpumpanlage
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
 - Parkanlage
 - Sportplatz
 - Begleitgrün
 - Auebereich
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen Bäume

Wirkfaktoren

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen sind durch folgende Wirkfaktoren gegeben

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der wesentliche Wirkfaktor des Plans ist die Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung. Einen Überblick über das Maß gibt nachfolgende Tabelle:

Tab. 1: Angaben zur Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

Festsetzung	Flächeninanspruchnahme
Gewerbegebiet	15,5 ha
Verkehrsflächen	6 ha
Sonstiges Sondergebiet	1,7 ha
Sportplatz	4,5 ha
Ver- und Entsorgung	2,8 ha
Sonst. Grünflächen	2,5 ha
Summe	33 ha

Durch die Errichtung von Gebäuden auf überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen wird das Landschaftsbild verändert. Mit maximal zulässigen Gebäudehöhen zwischen 54,5 müNN und 61 müNN können maximale Gebäudehöhen zwischen 23 m im Südwesten und 13 m entstehen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Bauzeit werden zeitweilige Flächeninanspruchnahmen über die anlagebedingt beanspruchten Flächen hinaus erfolgen. Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.

Während der Bauphase kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Stäube) durch die Bauabwicklung und den Baustellenverkehr. Eine Quantifizierung ist nicht möglich.

Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die geplanten Festsetzungen ist mit zusätzlichen Lärm- und t.w. auch Schadstoffemissionen zu rechnen. Die wesentlichen Emissionsquellen sind dabei die gewerbliche Nutzung (Gewerbelärm), Verkehrslärm im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebietes (Erhöhung des Verkehrsaufkommens insbesondere auf dem Beimoorweg und dem Ostring durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbe- reich) sowie Sport- und sonstiger Freizeitlärm.

Die Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen (Im- missionssituation) für die umliegende Bebauung erfolgt im Rahmen der Auswirkungsprognose (Kap. 5 des Umweltbe- richtes).

In einem Gewerbegebiet entstehen durch nächtliche Be- leuchtung der Verkehrsflächen, Grundstücke und Gebäude Lichtabstrahlungen in die Umgebung. Darüber hinaus kommt es durch den Verkehr auf der geplanten Verbin- dungsstraße zu Licht- und Bewegungsreizen.

Auf den geplanten versiegelten Flächen kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Das Oberflächen- wasser wird den festgesetzten Anlagen zur Klärung und Rückhaltung zugeführt.

Durch das Verkehrsaufkommen und die geplanten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sowie den Verkehr auf der Verbindungsstraße ist mit dem Anfall von Schadstoff belastetem (Stäube, Reifenabrieb, Treibstoff etc.) Oberflä- chenwasser zu rechnen.

10.1.2. Darstellung der in ein- schlägigen Fachgeset- zen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichti-

Fachgesetze

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Um- weltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1 a Abs. 2 BauGB

gung bei der Aufstel- lung

enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der Abwägung berücksichtigt. In dem Gewerbegebiet wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Ausnutzung der Grundstücke im Gewerbegebiet durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 festgesetzt.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 19 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird beachtet.

Eine Teilfläche im Südosten des Geltungsbereichs (Feuchte Staudenflur) an der Aue unterliegt dem Schutz des § 25 (1) LNatSchG. Dem Schutz wird durch eine nachrichtliche Übernahme in den B-Plan und mit der Sicherung als Grünfläche entsprochen.

An der Aue besteht gem. § 26 LNatSchG ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen. Hier dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Der B-Plan sieht keine baulichen Anlagen innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens vor.

Weiterhin sind gem. Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg in der Fassung vom 1.10.2003 Bäume (außer Kern- und Steinobstbäumen, Birken, Pappeln, Lärchen, Tannen und Fichten) mit einem Stammdurchmesser von 25 cm und mehr bzw. einem Stammumfang von 78,5 cm und mehr (gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden) geschützt. Das Verbot zur Beseitigung oder Beschädigung geschützter Bäume gilt nicht für behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die auf andere Weise mit gleichem Erfolg nicht durchgeführt werden können (z. B. Straßenbau). Eine Beseitigung geschützter Bäume erfolgt ausschließlich durch die Erschließungsstraßen im Einmündungsbereich zu den vorhandenen Straßen und lässt sich nicht vermeiden.

Fachpläne

Der Geltungsbereich liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsprogramms sowie des Landschaftsrahmenplanes innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes und damit in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer. Das im Landschaftsprogramm dargestellte räumliche Zielkonzept für den Naturschutz sieht hier eine überwiegend naturverträgliche Nutzung vor.

Veränderungen des Wasserhaushaltes innerhalb und au-

ßerhalb des gepl. Wasserschutzgebietes werden durch Versickerung von Oberflächenwasser (Schutz des Grundwassers) und Anlage eines landschaftsangepassten und naturnah gestalteten Regenklär- und Rückhaltebeckens (Vermeidung/ Minimierung stofflicher Einträge in die Aue) weitestgehend gemindert.

Der Landschaftsplan Ahrensburg, 1. Änderung (Fläche 5, 2004) stellt die Flächen im nördlichen Teil als geplante Siedlungsfläche (Entwicklungsfläche für gewerbliche Bebauung) dar. Nach Süden anschließend ist eine öffentliche Grünfläche (Sportplatz) geplant. Der südöstlichste Teil des B-Plangebietes ist als Flächen für Oberflächenentwässerung dargestellt. Die südliche Verlängerung Kornkamp ist als Hauptverkehrsstraße aufgenommen.

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 82 stehen den Darstellungen der 1. Änderung des Landschaftsplans nicht entgegen.

Für die weitere Konkretisierung werden für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 82 folgende Ziele im Landschaftsplan genannt:

- Entwicklung der Aue als Hauptverbundachse
- Erschließung für die Erholung
- Umfangreiche Einbindung und Durchgrünung der Bau-, Verkehrs- und Sportflächen
- Grund- und Oberflächenwasserschutz

Die Vorschläge werden in den Grundzügen übernommen. Vorschläge zu Details werden in die Abwägung und Entscheidung eingestellt.

Anforderungen an den Bebauungsplan zum Schutz des Menschen:

Nach § 1 (5) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden sind dies der Schutz der in der Nachbarschaft liegenden Mischgebietsnutzung vor Gewerbelärmimmissionen vom Plangebiet / Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Dies findet Berücksichtigung durch Festsetzung von Emissionsbeschränkungen (flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel) für die Gewerbegebiete auf Basis der für den B-Plan erstellten Lärmuntersuchung (Einschränkung des Emissionsverhaltens der zukünftigen Betriebe).

Darüber hinaus ist der Schutz empfindlicher Nutzungen (Büro- und ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung) im

Plangebiet vor Verkehrslärm (Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete) zu gewährleisten. Auf Basis der in der Lärmuntersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 werden im B-Plan Festsetzungen im Sinne technischer Auflagen (erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen) sowie Aussagen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen getroffen.

Der Schutz von außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden, zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden (hier östlich der geplanten Verbindungsstraße) ist anzustreben. Eine Regelung im B-Plan ist aufgrund der Lage außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht möglich.

Der Schutz der Nachbarschaft vor Sport- und Freizeitlärm ist erforderlich. In der Lärmuntersuchung werden auf Basis der angestellten Prognosen / Berechnungen Hinweise für die im Rahmen der immissionsrechtlichen Bestimmungen möglichen Nutzungen aufgezeigt.

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose erfolgt auf Basis der Bestandserhebung und den untersuchungsraumbezogenen Aussagen der Raum- und Landschaftsplanung.

Landwirtschaft:

Die Flächen zwischen Beimoorweg, Beimooranschluss und Aue-Niederung werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Damit bleiben die Belastungen des Naturhaushaltes (potentielle Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch evtl. Düngereinsatz und / oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; Verdichtungen durch Einsatz von schwerem Ackergerät) weiterhin bestehen.

Verkehr:

Bei einem Verzicht auf die Erstellung einer Verbindungsstraße zwischen dem Ostring und dem Beimoorweg wird die Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Straßen weiter ansteigen (jedoch ohne den durch die Entwicklung im Bereich Beimoor Süd induzierten Zusatzbelastungen), die Verkehrsprobleme an den Knotenpunkten werden zunehmen. Mit einer Steigerung des Verkehrs wird auch die Intensität der aus dem Verkehr resultierenden Belastungen des Untersuchungsraums (Schall- und Schadstoffimmissionen, Barriereeffekte) anwachsen.

Naturschutz/ Erholen:

Für den Geltungsbereich ist auch ohne die Realisierung des Vorhabens mit keinen naturschutzfachlich relevanten Entwicklungen im Sinne einer Verbesserung natur- und

landschaftshaushaltlicher Funktionen zu rechnen. Der Talraum der Aue, der kleinräumig in den Geltungsbereich hineinragt, wird - den politischen Willen zur Umsetzung und die Finanzierbarkeit vorausgesetzt - als Bestandteil des Biotopverbundsystems und als regionale Grünverbindung in seinem Bestand erhalten und ggf. aufgewertet.

10.2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

10.2.2.1. Mensch

Bestand und Bewertung

Erholen

Südlich des Beimoorweges bietet sich das Bild einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft. Lediglich durch die bewegte Geländeoberfläche, vereinzelte randliche Gehölzstrukturen und die nicht weit entfernte Waldkulisse im Niederungsbereich der Aue ergeben sich auch mit der Weite attraktive Ausblicke.

Für Spaziergänger und Radfahrer existiert eine durchgängige Wegeverbindung nicht. Die Aueniederung ist von Westen (Ostring) oder Norden (Beimoorweg) kommend nicht zu erreichen.

Als Vorbelastung führt der Verkehr auf den randlich des Geltungsbereiches gelegenen Straßen zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Abgasen und optischen Störreizen sowie zu einer Einschränkung der Zugänglichkeit des Erholungsraumes.

Insgesamt weist der Landschaftsraum östlich des Ostrings und südlich des Beimoorweges trotz eines z.T. attraktiven Landschaftsbildes aufgrund der mangelhaft ausgebildeten Erschließung nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf. Den Flächen im Plangeltungsbereich kommt dabei eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion zu.

Wohnen

Lediglich am Beimoorweg im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist teilweise Wohnnutzung vorhanden. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches schließen sich entlang des Beimoorweges weitere Einzelgehöfte mit z.T. Wohnnutzung an. Südwestlich des Ostringes befinden sich reine Wohngebiete in Nachbarschaft zu den vorhandenen Sportanlagen.

Generell weisen die Siedlungsbereiche eine hohe Bedeutung (Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen, Reproduktionsbereich) für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion

auf. Aufgrund der Vorbelastungen der Wohnbebauung am Beimoorweg (angrenzende gewerbliche Nutzung, starker Kraftfahrzeugverkehr) ist die Bedeutung hier nur als mittel einzustufen.

Auswirkungen

Durch den Bau von Gewerbebetrieben wird das Landschaftsbild nachteilig verändert: Es werden landwirtschaftlich geprägte Flächen überbaut. Außerdem werden das Relief verändert, Flächen versiegelt und die Errichtung großdimensionierter Gebäude ermöglicht.

Weiterhin wird die Erholungseignung des Plangebietes bzw. seiner Umgebung durch eine Zunahme von Lärmimmissionen gemindert. Die Erholungseignung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist im derzeitigen Zustand als gering bewertet, so dass mit den Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Schutzgut Mensch / Erholen verbunden sind.

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Da die anzusiedelnden Betriebe derzeit noch nicht feststehen, können zum derzeitigen Planungsstand Luftschadstoffberechnungen für das Gewerbegebiet nicht durchgeführt werden. Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen, so dass hierfür keine gesonderten Berechnungen durchgeführt wurden.

Für das B-Planverfahren wurden immissionsschutzrechtliche Untersuchungen (Masuch + Olbrisch 2004, 2008) erstellt. Gegenstand der Betrachtungen sind Untersuchungen zu Gewerbe-, Verkehrs-, Sport und sonstigem Freizeitlärm. Die im Umweltbericht enthaltenen Beurteilungsmaßstäbe sowie die Darstellung und Beurteilung von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind im Wesentlichen diesen Untersuchungen entnommen.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich im Mischgebiet unmittelbar nordöstlich des Plangebietes sowie etwa 250 m südwestlich des Ostrings (reines Wohngebiet).

Auswirkungen durch Gewerbelärm / Minimierung

Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm. Die Berechnung der Vorbelastungen zeigt, dass tags der Immissionsrichtwert überall deutlich unterschritten ist. Dagegen erreichen die nächtlichen Vorbelastungen den Immissionsrichtwert Teilbereichen des südwestlich der L 224 gelegenen WR-Gebietes; in Teilbereichen der MI-Nutzungen am Beimoorweg unmittelbar nordöstlich des Plangeltungsbereiches ergeben sich sogar Überschreitungen von bis zu 2 dB(A).

Ohne Beschränkungen ergeben sich durch die Zusatzbelastungen aus dem B-Plan 82 insbesondere nachts deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Deshalb werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel derart begrenzt, dass die Zusatzbelastungen soweit unter den Orientierungswerten liegen, dass sie keinen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung liefert. In Anlehnung an das Relevanzkriterium der TA Lärm wird die Zusatzbelastungen derart begrenzt, dass jede Teilfläche des B-Plans 82 den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Im Hinblick auf ein später noch hinzutretendes Gewerbegebiet östlich der Spange (vgl. 30. Änderung des F-Planes) wird der Schalleistungspegel so festgesetzt, dass die Zusatzbelastung durch den B-Plan 82 den nächtlichen Orientierungswert um mindestens 7 dB(A) unterschreitet.

Teilfläche (siehe B-Plan-Entwurf) - Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel „Lw“ nachts (22-6 Uhr)

TF 1	- 48 dB(A)/m ²
TF 2/2.1	- 48 dB(A)/m ²
TF 3/3.1	- 48 dB(A)/m ²
TF 4	- 45 dB(A)/m ²
TF 5	- 38 dB(A)/m ²
TF 6	- 40 dB(A)/m ²
TF 7	- 40 dB(A)/m ²
TF 8	- 45 dB(A)/m ²

Mit den festgesetzten Emissionsbegrenzungen ergeben sich nur sehr geringe Erhöhungen der nächtlichen Beurteilungspegel für Gewerbelärm (zwischen von 0 und 1 dB(A); Pegeldifferenz nicht wahrnehmbar). Unter der Maßgabe der Festsetzung der genannten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel sind mit dem Vorhaben keine städtebaulich als negativ zu beurteilenden Wirkungen auf die Umwelt in Form von Gewerbelärm zu erwarten.

Auswirkungen durch Sport- und Freizeitlärm

In der Nachbarschaft der Tennissportplätze südwestlich der

L 224 gibt es erhebliche Vorbelastungen durch Hockey-spiele und insbesondere durch Tennissport. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden dort in Teilbereichen bereits durch diese Vorbelastungen ausgeschöpft bzw. überschritten. Zusatzbelastungen durch Lärm der geplanten Sportfläche im B-Plan 82 können deshalb nur toleriert werden, wenn an den kritischen Immissionsorten die Zusatzbelastungen den jeweiligen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (vgl. Relevanzkriterium der TA Lärm [2]). Aufgrund des großen Abstandes der Wohnsiedlung von der Sportfläche verbleibt dennoch Spielraum für die Ausübung von Sport oder für die Durchführung von Veranstaltungen. Auf den neuen Sportflächen sind z.B. folgende Ereignisse möglich: • Fußballpunktspiele mit 50 Zuschauern, auch innerhalb der Ruhezeiten (z.B. sonntags zwischen 13 und 15 Uhr), gleichzeitiges Fußballtraining mit 10 Zuschauern sowie ein Hockeyspiel mit 30 Zuschauern.

- o Größere Fußballspiele mit z.B. 2000 Zuschauern, sofern es sich um seltene Ereignisse handelt. Anmerkung: Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse gelten als selten, wenn sie am maßgebenden Immissionsort an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr auftreten. Dies gilt unabhängig von der Anzahl der einwirkenden Sportanlagen, d.h., seltene Ereignisse durch andere Sportanlagen (Tennis, Hockey) sowie durch laute Freizeitveranstaltungen sind mitzuzählen.
- o Veranstaltungen mit größeren Menschenmengen (z.B. 5.000 Personen) einschließlich der dazugehörigen PKW-Bewegungen auf den Stellplatzanlagen tags außerhalb der Ruhezeiten. Sofern die Tennisplätze Fannyhöf gleichzeitig in Betrieb sind, ist innerhalb der Ruhezeiten (werktags von 7-20 Uhr, sonn- und feiertags 9-13 und 15-20 Uhr) eine Begrenzung auf etwa 3.800 Personen erforderlich (Voraussetzung: keine nennenswerten weiteren Lärmquellen). (Ausnahme: seltene Ereignisse).
- o Jahrmärkte und ähnliche Veranstaltungen auf dem Mehrzweckplatz und zwar tags sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten.
- o Eine Abschätzung für ein mäßig lautes Rockkonzert hat ergeben, dass die für den Regelfall gültigen Immissionsrichtwerte weit überschritten werden. Der für seltene Ereignisse gültige Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie innerhalb der Ruhezeiten tags wird erreicht, der für den Zeitabschnitt außerhalb der Ruhezeiten unterschritten. Damit sind zumindest im Rahmen von seltenen Ereignissen (s.o.) auch Rockkonzerte durchführbar.

Der Schutz der Nachbarschaft vor Sport- und Freizeitlärm wird durch die immissionschutzrechtlichen Bestimmungen sichergestellt. Entsprechende Regelungen bzw. Festset-

zungen im Rahmen des B-Plans sind deshalb nicht erforderlich.

Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm / Minimierung

Städtebauliche Beurteilung

Für die städtebauliche Beurteilung des Verkehrslärms ist vom Summenpegel aller relevanten Verkehrswege auszugehen.

a) Verkehrslärm im Bereich des Bestandes
Im Wohngebiet südwestlich des Ostringes sind die Orientierungswerte von 50/40 dB(A) tags/nachts im Nullfall um bis zu 7/12 dB(A) tags/nachts überschritten. Mit dem Planfall ergeben sich dort leichte Pegelminderungen. Nur im südlichen Bereich kommt es zu einer nicht spürbaren Erhöhung um 1 dB(A).

Im Gewerbegebiet westlich des Beimoorweges (B Plan 37) sind die GE-Orientierungswerte von 65/55 dB(A) bereits im Nullfall überschritten (3/8 dB(A) tags/nachts). Trotz Verminderung der Verkehrsbelastungen ergibt sich mit dem B-Plan 82 eine Zunahme der Beurteilungspegel, da für die geplante Lichtsignalanlage entsprechende Lästigkeitszuschläge zu vergeben sind. Durch den B Plan 82 erhöhen sich die Beurteilungspegel um 1-2 dB(A). Die GE-Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts werden um 4/10 dB(A) überschritten. Die Vorsorgewerte für die Beurteilung der Gesundheitsgefährdung in Höhe von 75/65 dB(A) für GE-Gebiete werden tags unterschritten, nachts (knapp) erreicht, aber nicht überschritten.

Die stärksten Pegelzunahmen ergeben sich im Einmündungsbereich der geplanten Spange in die K 106.

Die Pegelerhöhungen am Immissionsort 10 betragen knapp 7 dB(A) tags und nachts. Die Beurteilungspegel erhöhen sich auf $L_r = 69,2/65,0$ dB(A). Damit werden die Orientierungswerte für GE-Nutzung von 65/55 dB(A) tags/nachts überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 69/59 dB(A) werden durch den Verkehrslärm (abweichend von 16. BImSchV für Summenlärm aller Verkehrswege) tags und nachts überschritten. Die Vorsorgewerte für die Beurteilung der Gesundheitsgefährdung von 75/65 dB(A) tags/nachts für GE-Nutzungen (identisch mit Sanierungsgrenzwerten der VLärmSchRL 97) sind tags unterschritten und nachts genau erreicht, jedoch nicht überschritten.

Kritische Belastungen ergeben sich am Immissionsort 12. Mit $L_r = 67,2/63,1$ dB(A) tags/nachts werden auch hier die Orientierungswerte der DIN 18005/1/1 sowie auch die Im-

missionsrichtwerte der 16. BImSchV für MI-Nutzungen überschritten. Die Vorsorgewerte für die Beurteilung der Gesundheitsgefährdung von 72/62 dB(A) tags/nachts für MI-Nutzungen (identisch mit Sanierungsgrenzwerten der VLärmSchRL 97) sind tags zwar noch unterschritten, nachts jedoch um etwa 1 dB(A) überschritten. An den anderen untersuchten Immissionsorten ergeben sich zwar ebenfalls hohe Immissionen, jedoch werden die Vorsorgewerte für die Beurteilung der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht.

b) Verkehrslärm im Plangebiet

An den Rändern des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel von etwa $L_r = 70/65$ dB(A) tags/nachts. In einem sehr kleinen Teilbereich in der äußersten Nordostecke ergeben sich noch höhere Immissionen. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts sind in den Randbereichen tags und nachts überschritten. In der überwiegenden Fläche des Plangebietes werden sie jedoch eingehalten. Zum Schutz von ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnnutzungen wäre aktiver Lärmschutz unverhältnismäßig. Deshalb wird passiver Schallschutz vorgeschlagen. Die Dimensionierung erfolgt nach DIN 4109.

c) Auswirkungen in entfernteren Gebieten

Die Nutzungen im B Plan 82 führen zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastungen insbesondere auf der K 106 (Beimoorweg) und L 224 (Ostring). Deshalb muss auch in angrenzenden Gemeinden mit Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen gerechnet werden.

Die Erhöhungen der Emissionspegel betragen bis zu 0,7 dB(A). Die Beurteilungspegel im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen entlang dieser Straßen erhöhen sich um die gleichen Differenzbeträge. Die Pegelzunahmen liegen für alle Straßen deutlich unter 1,0 dB(A). Pegeldifferenzen dieser Größenordnung sind nicht wahrnehmbar. Im Bereich der zum Plangebiet führenden Straßen des übergeordneten Netzes ergeben sich damit aus lärmtechnischer Sicht keine spürbaren Auswirkungen.

Prüfung nach 16. BImSchV

Für die Beurteilung nach 16. BImSchV ist nur der Verkehrslärm für den jeweils zu beurteilenden Verkehrsweg zugrunde zu legen.

Hinsichtlich der Spange ergeben sich Betroffenheiten an den Immissionsorten 10 und 11 während der Nachtzeit. Betroffenheiten aufgrund einer wesentlichen Änderung des

Beimoorweges ergeben sich am Immissionsort 12 tags und nachts sowie am Immissionsort 15 nachts.
An allen anderen Immissionsorten werden die Bestimmungen der 16. BImSchV eingehalten. Für die betroffenen Immissionsorte sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Minimierung / Lärmschutzmaßnahmen

Da die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Teilbereichen des Plangebietes deutlich überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich der GE Flächen ergeben sich nur in straßennahen Randbereichen Überschreitungen der Orientierungswerte. Da schutzbedürftige Wohnnutzungen in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig sind, wären aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle) unverhältnismäßig.

Ebenfalls kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des bestehenden Wohngebäudes nicht in Frage. Das maßgebliche Gebäude befindet sich sehr nahe an den Verkehrswegen. Die Baugrenzen erlauben künftig sogar noch kürzere Abstände. Für aktive Lärmschutzmaßnahmen steht damit nicht genügend Raum zur Verfügung. Etwaige Lärmschutzwände würden entweder die Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich einschränken oder den Garten des Gebäudes zerschneiden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden deshalb in der Lärmuntersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen einschließlich schallgedämpfte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorgeschlagen. Passiver Lärmschutz ist nach DIN 4109 zu bemessen. Als Basis dafür werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. Berücksichtigt werden neben den Verkehrswegen auch die Gewerbelärmimmissionen der benachbarten Gewerbegebiete. Größtenteils ergibt sich LPB III. Im Randbereich des Plangebietes ergibt sich LPB IV. Lediglich in der Nähe der Lichtsignalanlagen sind kleine Bereiche mit LPB V zu verzeichnen.

Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Eine Minimierung von Auswirkungen wird durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erreicht. Die hiermit bewirkte Gestaltqualität wirkt sich positiv auf die landschaftliche Einbindung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie der Straßen in die Landschaft und damit auf die Erholungsqualität des Gesamtraumes aus.

Weiterhin wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in nördlicher Verlängerung der festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz eine Durchwegbarkeit des Gebietes in Form eines Grünzuges geschaffen, womit ebenfalls positive Effekte auf die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Gebietes verbunden sind.

Die vorrangig zum Schutz von Wohnnutzungen sowie Arbeitsstätten erfolgende Emissionskontingentierung wirkt sich ebenfalls positiv auf die Erholungseignung aus.

10.2.2.2. Pflanzen und Tiere

Bestand und Bewertung

Pflanzen

Die Zuordnung der Flächen zu Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Landesverordnung über Inhalte und Verfahren der Landschaftsplanung“ (1998).

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von Ackerflächen eingenommen. Im Westen und Norden des Plangebiets kommen zwei intensiv genutzte Grünlandflächen vor.

An der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes (entlang des Beimoorweges, des Beimooranschlusses und des Ostrings) stehen Baumreihen aus überwiegend Sand-Birke und Stiel-Eiche sowie in Teilbereichen auf den Straßenböschungen und im Bereich von Gräben Straßen begleitende Gehölzsäume mit dichter Strauchschicht

Größere Bereiche des Auetals werden von Staudenfluren feucht-nasser Standorte eingenommen, zu denen auch der im Plangeltungsbereich liegende Biotop gehört. Der Biotop ist geschützt gem. § 25 (1) LNatSchG.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf Basis der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Naturnahe und halbnatürliche Biotoptypen sind in der Regel von hoher Bedeutung, während intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen nur eine geringe Bedeutung aufweisen.

In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die für die einzelnen Biotoptypen des Bestandes ermittelten Wertstufen dargestellt. Darüber hinaus werden Angaben zum Schutzstatus getroffen.

Tab. 2: Bewertung der Biotoptypen

Biotoptyp	naturschutzfachliche Bedeutung	gesetzlicher Schutz nach...
Einzelbaum / Baumreihe (HGb)	mittel	/
Straßen begleitender Gehölzsaum (HGg)	mittel	/
Staudenflur feucht-nasser Standorte (RHf)	hoch	§ 25(1) LNatSchG
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	gering	/
Acker (AA)	gering	/
Einzelhausbebauung (SBe)	gering	/
Bebauung im Außenbereich, landwirtsch. Betrieb (SBa)	gering	/
Ver- und Entsorgungsanlage (SO)	gering	/
Scherrasen (SPr)	gering	/
Landwirtschaftlicher Weg (SVI)	gering	/
Straßenverkehrsfl. [vers. (Asphalt/ Pflaster)] [SVs (v)]	gering	/

Zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) zählen im Plangeltungsbereich die Einzelbäume/Baumreihen, die straßenbegleitenden Gehölzsäume sowie die nach § 25 (1) LNatSchG gesetzlich geschützte Staudenflur feucht-nasser Standorte.

Tiere

Für die Beschreibung der Tierwelt im Planungsgebiet ist keine faunistische Bestandserfassung durchgeführt worden. Auch in übergeordneten Planwerken sind keine relevanten Aussagen für das Plangebiet enthalten. Dennoch können aufgrund der vorhandenen Biotoptypen Aussagen über potentiell vorkommende Tierarten getroffen werden.

Die Fauna von Äckern ist vorwiegend von im Boden und an der Bodenoberfläche lebenden Tieren geprägt, wozu v. a. Wirbellose zählen (Insekten mit Würmern, Käfern und Spinnen etc.). Darüber hinaus sind potentiell auch Säugetiere, wie Mäuse, Hase, Igel und Fuchs (Nahrungsgast) anzutreffen. T.w. dienen Ackerflächen als Brut-, Rast- und Nahrungshabitate für Vögel (u.a. Kiebitz).

Es ist anzunehmen, dass auf Grund der intensiven Nutzung des Areals und der Wirkungen von Außen (insbesondere Verkehrsimmissionen) keine empfindlichen Arten im Geltungsbereich des B-Plans vorkommen (zu Vorbelastungen vgl. Schutzgut Pflanzen), so dass von einer geringen Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Tiere ausgegangen wird.

Auswirkungen

Durch die mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung verbundene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einer Überprägung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten in einer Größenordnung von insgesamt rund 27,5 ha. Hiervon betroffen sind weit überwiegend Ackerflächen mit einer geringen Bedeutung (Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des Runderlasses). In geringem Umfang (rd. 700 m²) werden durch die unvermeidbare Entnahme von derzeit Straßen begleitendem Grün sowie von Einzelbäumen Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des Runderlasses beeinträchtigt.

Mit dem Bau der Verbindungsstraße gehen durch Überbauung und Versiegelung Flächen als Lebensraum für das Schutzgut Tiere und Pflanzen verloren. Die Gesamtneuersiegelung beträgt rund 1,09 ha, von einer Überbauung durch Straßenböschungen und Mulden sind rund 0,87 ha betroffen. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen sind als Flächen mit geringer Bedeutung (Acker) und somit als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die Natur gem. Runderlass zu qualifizieren. Weiterhin entstehen betriebsbedingte Beeinträchtigungen in Lebensräumen mit geringer Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Artenschutzrechtliche Belange

Es ist zu prüfen, ob dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nach § 42 BNatSchG entgegenstehen können. Gem. § 42 (5) BNatSchG beschränkt sich die artenschutzrechtliche Betrachtung auf die europäischen Vogelarten sowie auf Arten des Anhang IV der FFH-RL.

Das Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-RL kann aufgrund der realen Biotopstruktur im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Die Gehölze, die die Straßen säumen (Beimoorweg, Ostring) weisen aufgrund ihrer Struktur und ihres Alters keine Höhlen oder Rindenaufbrüche auf, so dass eine Funktion als Fledermausquartier (alle Fledermausarten sind streng geschützt) ausgeschlossen werden kann.

Weitere Säugetierarten des Anhang IV FFH-RL (Fischotter, Biber, Europäischer Nerz, Hasel- und Birkenmaus) sind auf Habitats angewiesen, die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 und seinem direkten Umfeld nicht ausgebildet sind.

Vorkommen der streng geschützten Amphibien- und Reptilienarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da

keine geeigneten Habitate (z.B. in Form wärmebegünstigter Böden mit lockerer Vegetation als Habitat für die Zauneidechse) vorhanden sind.

Weitere streng geschützte Tierarten des Anhang IV FFH-RL der Artengruppen Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Muscheln sowie streng geschützte Pflanzenarten des Anhang IV FFH-RL sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist lediglich mit dem Vorkommen europäischer Vogelarten zu rechnen. Aufgrund der realen derzeit gegebenen Biotopstruktur ist von einem Vorkommen ungefährdeter Brutvogelarten insbesondere Gehölzbrüter/Freibrüter auszugehen. Ungefährdete Brutvogelarten mit besonderen Lebensraumsansprüchen (Höhlen- und Nischenbrüter) sind für die randlich vorhandenen Gehölzbestände aufgrund der Gehölzstruktur und des geringen Alters auszuschließen.

Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie oder der Kategorie 0-3 und R der Roten Liste Schleswig-Holsteins werden im Geltungsbereich aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur sowie der Vorbelastungen (Lärm und optische Störreize durch die Nutzungen auf den Grundstücken – Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft) nicht erwartet. Auch ein Brutvorkommen von Kiebitzen (vgl. Hinweis im GOP 2004) ist für den Geltungsbereich und aufgrund der Scheuchwirkung vorhandener Straßen und der zwischenzeitlich entwickelten Nutzungen auszuschließen.

Mit dem B-Plan Nr. 82 wird die Änderung der zulässigen Nutzung im Geltungsbereich planungsrechtlich vorbereitet. Mit dieser Änderung können insbesondere die Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen verbunden sein. In wenigen Teilbereichen ist ggfls. die Beseitigung von Gehölzen zusätzlich zu den bereits beseitigten Gehölzen erforderlich. Um eine baubedingte Tötung oder Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten europäischer Brutvogelarten auszuschließen, ist im Sinne einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme die Beseitigung der Gehölze auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März zu beschränken (vgl. § 34 LNatSchG). Betriebsbedingte Störungen gehen nicht wesentlich über die heutigen Belastungen hinaus und werden bei den als unempfindlich einzustufenden Arten keine zusätzlichen Beeinträchtigungen mit sich bringen.

Mit der Entnahme von Gehölzen werden möglicherweise Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europäischen Vogelarten aus der Natur entnommen. Es werden lediglich kleinflächig straßenbegleitende Gehölze beseitigt. Bei gleichzeitigem Erhalt vergleichbarer Strukturen (verbleibende Gehölze entlang der Straßen) im unmittelbaren Umfeld in we-

sentlich größerem Umfang ist davon auszugehen, dass die ökologischen Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in der Umgebung für die betroffenen Individuen (gefährdete Arten sind nicht zu erwarten s.o.) weiterhin gegeben sind. Es ist davon auszugehen, dass die Arten nach dem Verlust der derzeitigen Brutplätze im Eingriffsbereich Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung finden und somit die Funktion des Raumes als Lebensstätte für die lokale Population erhalten bleibt und sich dadurch der zurzeit günstige Erhaltungszustand dieser ungefährdeten Arten nicht verschlechtert.

In Verbindung mit den Bestimmungen des § 42 (5) BNatSchG ist damit davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 42(1) BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Eine Ausnahme nach § 43 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Eine Minimierung von Beeinträchtigungen wird durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, die intensive Durchgrünung des Gebietes sowie die Anlage von Gehölzstreifen als Abgrenzung und Übergang der baulichen und sonstigen intensiven Nutzungen zur freien Landschaft gegeben.

Zu erwartende Beeinträchtigungen der Tierwelt werden durch die Beschränkung der nächtlichen Beleuchtung auf das Betriebsgelände (Ausrichtung der Leuchten nach unten, Einsatz mechanischer Lichtblenden) und die Verwendung von Natrium-Dampflampen minimiert.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Mit der Überbauung und geänderten Nutzung sind erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere verbunden, die durch Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert werden (vgl. Kap. 10.2.3).

10.2.2.3. Boden

Bestand und Bewertung

Das Gelände ist bewegt und hat seinen höchsten Punkt mit rd. 47 m NN im nordwestlichen Teil des Untersuchungsraums und fällt nach Südenwesten auf rd. 36 m NN ab.

Gemäß einem hydrogeologischen Gutachten besteht der geologische Aufbau der oberflächennahen Schichten (bis 10 m) überwiegend aus Geschiebelehm und -mergel. Dieser ist z.T. von Sand mit einer Mächtigkeit von > 1 m überdeckt. Auf eine Verlagerung des Flusslaufes der Aue im

jüngsten Pleistozän und möglicherweise noch im Holozän deuten die Überreste einer Terrasse (eine etwa 2 bzw. bis zu 4 m mächtige Sandschicht im Hangenden des Geschiebemergels) hin, die das Plangebiet in seinem südlichen Teil von Ost nach West durchzieht.

Ein aktuelles Baugrundgutachten bestätigt im Wesentlichen die vorgenannten Grundsätzlichkeiten.

Die unversiegelten Böden im Geltungsbereich sind von allgemeiner Bedeutung. Die versiegelten Standorte von geringer Bedeutung.

Auswirkungen

Die Festsetzungen des B-Plans lassen eine Überbauung und Versiegelung von rd. 18,8 ha derzeit noch nicht überbauter/ versiegelter Fläche (Gewerbegebiet und Verkehrsflächen ohne Verbindungsstraße / Verlängerung Kornkamp) zu. Weiterhin sind Veränderungen der Bodenstruktur durch Auftrag und Abgrabungen im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens und der Sportanlagen auf einer Fläche von rd. 4,7 ha möglich.

Mit dem Neubau der Verbindungsstraße (Verlängerung Kornkamp) werden durch Überbauung und Versiegelung rd. 1,96 ha Boden in Anspruch genommen. Die Neuversiegelung beträgt rund 1,09 ha, von einer Überbauung durch Straßenböschungen und Mulden sind rund 0,87 ha betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Über die Berücksichtigung der Hinweise für die Baudurchführung zum Schutz des Oberbodens sowie der Festsetzungen zu Oberflächenmaterialien innerhalb des Sportplatzes können weitere Beeinträchtigungen vermieden werden.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Mit der umfangreichen Versiegelung verbleiben auch bei Realisierung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens, die durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Kap. 10.2.3) kompensiert werden.

10.2.2.4. Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im räumlichen Geltungsbe-
reich nicht vor.

Grundwasser

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten befindet sich im
Bereich Beimoor ein bedeutsamer Grundwasserleiter: die
obermiozänen Glimmersande und pliozänen Koalinsande.
Das in diesem Aquifer vorhandene Grundwasser wird
durch die West-Ost-Fassung des Wasserwerkes Groß-
hansdorf genutzt. Weiterhin liegt das Untersuchungsgebiet
in einer Hochlage mit einer ausgeprägten Grundwasser-
neubildungsfunktion.

Das oberflächennahe Grundwasser weist gem. dem hydro-
geologischen Gutachten Flurabstände zwischen 1 und 6 m
auf. Lokal können Austritte von Stauwasser auf der Gelän-
doberfläche vorkommen. Die Entwässerung erfolgt nach
Süden in Richtung Tal der Aue.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Was-
serschutzgebietes Großhansdorf. Daraus lässt sich eine
hohe Bedeutung des gesamten Plangebietes für die
Grundwasserneubildung ableiten.

Auswirkungen

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung im
Plangeltungsbereich sowie durch den Bau der Verbin-
dungsstraße kommt es zu einem erhöhten Oberflächen-
wasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasser-
neubildung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Das Niederschlagswasser von Dächern und anderen be-
festigten Flächen wird einer Anlage zur Regenwasserklä-
rung und Retention/ Versickerung zugeführt.

Während der Bautätigkeiten ist sorgfältig mit wasserge-
fährdenden Stoffen umzugehen. Rest- und Betriebsstoffe
sind sorgfältig und fachgerecht von der Baustelle zu ent-
sorgen.

Während der Bautätigkeiten sind Minderungen grundwas-
serüberdeckender Schichten soweit möglich zu vermeiden.

Auf die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren

wassergefährdenden Materialien soll verzichtet werden.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Mit dem Plan sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden, die durch multifunktionale Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Pflanzen und Tiere (vgl. Kap. 10.2.3) kompensiert werden.

10.2.2.5. Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Die auf den Landwirtschaftsflächen produzierte Kaltluft wird aufgrund der Geländeneigung zur Aueniederung abgeleitet. Ein wesentlicher Abfluss auf das klimatisch belastete Stadtgebiet ist nicht zu erwarten. Die Acker- und Grünlandflächen übernehmen daher keine klimatischen Ausgleichsfunktionen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Bearbeitungsgebietes beeinflussen das Geländeklima nur geringfügig (als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender). Der Luftstrom wird geteilt und die Windgeschwindigkeit reduziert. Aus diesen Gründen kommt den Gehölzen eine mittlere klimatische Bedeutung zu.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Kleinklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Im Plangebiet ist mit einer erhöhten Abgas-, Staub- und Lärmentwicklung durch die gewerbliche Nutzung zu rechnen. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft sind in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Gehölzanpflanzungen auf den neu angelegten Straßenböschungen nicht zu erwarten.

10.2.2.6. Landschaft

Bestand und Bedeutung

Südlich des Beimoorweges bietet sich das Bild einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft. Lediglich durch die bewegte Geländeoberfläche, vereinzelt randliche Gehölzstrukturen und die nicht weit entfernte Waldkulisse im Niederungsbereich der Aue ergeben sich auch mit der Weite attraktive Ausblicke.

Das landwirtschaftlich geprägte eigentliche Plangebiet weist aufgrund der intensiven, großflächigen Nutzung und wenigen randlichen naturnahen Strukturen nur eine geringe Eigenart und Vielfalt, somit eine geringe Bedeutung auf. Jedoch wird die Bedeutung deutlich erhöht durch den nicht weit entfernten engeren Niederungsbereich der Aue, der durch seine relativ naturnahe Ausprägung im hohen Maße das Landschaftsbild prägt.

Auswirkungen

Mit der zulässigen Überbauung und Errichtung von Gebäuden wird eine Überformung der durch weiträumige Ackerflächen geprägten Landschaft ermöglicht. Neben der Verstärkung optischer Kontraste (nicht landschaftsbezogene Fassadengestaltung, dominierende großvolumige Gebäude, Höhenentwicklung der Gebäude) ist bedingt durch den Betrieb im Gewerbegebiet und auf der Verbindungsstraße von verstärkten Lärmeinwirkungen (Geräuschpegel, lästige Geräusche) auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Mit dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen im Randbereich des geplanten Gebietes, den Anpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches, der Anlage einer naturbetonten Eingrünung gegenüber der freien Landschaft wird eine Verringerung visueller Beeinträchtigungen, eine gestalterische Aufwertung und eine Annäherung an die vorhandene Landschaft erreicht.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch eine Neugestaltung ausgeglichen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen durch den B-Plan nicht verbleiben.

10.2.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder Knicks als Elemente der historischen Kulturlandschaft noch archäolo-

gische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) oder Baudenkmale (kulturbeschichtlich bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor. Westlich des Geltungsbereiches liegt das Schloss Ahrensburg. Beeinträchtigungen infolge einer Entwicklung im Bereich Beimoor - Süd sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Mit den Festsetzungen des B-Planes wird sichergestellt, dass - sofern wider Erwarten Bodenfunde angetroffen werden - Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung dieser Funde getroffen werden.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bezüglich Kultur- und sonstiger Sachgüter nicht zu erwarten.

10.2.2.8. Wechselwirkungen

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter.

Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung möglicher Auswirkungen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselwirkungen (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsverschiebungen etc.) sind aufgrund der stark nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

10.2.3. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 82 (Stand 2004) wurde das Kompensationserfordernis ermittelt. Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgte für die Festsetzungen des B-Planes ohne südliche Verlängerung Kornkamp nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten v. 3. Juli 1998 – IV 63-510.335/X 33 – 5120. Für die Verlängerung des Kornkamps wurde ein Kompensationserfordernis unter Einbeziehung betriebsbe-

dingter Wirkungen in Anlehnung an den Gemeinsamen Erlass des Ministers für Wirtschaft und Verkehr und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten“ vom 2.9.1987 (Straßenbau) ermittelt. Da die Verlängerung des Kornkamps bereits realisiert wurde, wird das seinerzeit diesbezüglich ermittelte Kompensationserfordernis hier dargestellt. Für die sonstigen Festsetzungen des B-Plans erfolgt die Ermittlung nach aktuellem Planungsstand gem. o.g. Runderlass im grünordnerischen Beitrag (Stand 2008).

Das Ergebnis der Eingriffsermittlung (Soll-Kompensation) stellt sich im Überblick wie folgt dar:

Eingriffsbereich	Schutzgut	Ausgleichserfordernis in m ²
GE, Straßen, Entsorgung (ohne südl. Verlängerung Kornkamp)	Boden	80.155,0
Sportflächen	Boden	25.710,0
südl. Verlängerung Kornkamp, anlagebedingt	Pflanzen	9.800,0
südl. Verlängerung Kornkamp, betriebsbedingt	Pflanzen	10.839,0
südl. Verlängerung Kornkamp, anlagebedingt	Boden	5.465,0
Summe		131.969,0

Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans

Durch die Begrünung der Gewerbe-, Verkehrs- und Sportflächen erfolgt der Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild.

Ersatzflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Die Stadt Ahrensburg verfügt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht über genügend Flächen, um das verbleibende Ausgleichsdefizit von rd. 132.000 m² auszugleichen. Da im Umfeld keine geeigneten Flächen für weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation im Rahmen eines Ausgleichsflächenpools der Stadt Ahrensburg. Hier erfolgt auf einer Flächengröße von ca. 119.500 m² der Ersatz für die innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgleichbaren Be-

eintrüchtigungen. Die Fläche liegt im Süden des Stadtgebietes westlich des Naturschutzgebietes Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal, Teilfläche Dänenteich, in unmittelbarer Nachbarschaft zum NSG Höltigbaum. Es handelt sich um die Flurstücke 37/1 (Gesamtgröße 57.919 m² mit einem Teilbereich von 53.119 m²), 51/38 (Größe 35.784 m²) sowie um einen Teilbereich des Flurstücks 5/1 (Gesamtgröße 57.200 m²) in einem Umfang von 30.631 m².

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von rd. 12.500 m² (Ausgleichserfordernis 132.000 m² abzüglich des Ausgleichs im Ausgleichsflächenpool Dänenteich von 119.500 m²). Hierfür hat die Stadt Ahrensburg u.a. eine Ackerfläche nördlich des Beimoorweges, östlich des Gewerbegebietes in Aussicht genommen. Die rechtliche Festlegung der Ausgleichsmaßnahme für das Ausgleichserfordernis von ca. 12.500 m² erfolgt in Abstimmung mit der UNB vor Satzungsbeschluss.

10.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Auseinandersetzung mit anderweitigen Lösungsmöglichkeiten im Rahmen des B – Plan - Verfahrens konzentriert sich auf den räumlichen Geltungsbereich.

übergeordnete Erschließung

Die Hauptanbindung des B-Planes soll über eine neue Verbindungsstraße zwischen Ostring und Beimoorweg (weitergeführter "Kornkamp") als Teil eines neuen Entlastungsringes für die Ahrensburger Innenstadt erfolgen. Diese Verbindung ist nach Aussagen des Generalverkehrsplans der Stadt Ahrensburg zur Entlastung von Innenstadt und Schlossbereich sowie zur Erschließung der Entwicklungsbereiche "Beimoor Süd" und "Erlenhof" (geplantes Wohngebiet) zwingend erforderlich.

Die Lage der Straße ist durch den Anbindungspunkt Kornkamp/Beimoorweg und die Vermeidung einer zusätzlichen Querung der Aue bestimmt, so dass konfliktärmere Alternativen nicht erkennbar sind.

innere Erschließung

Wesentliche Erschließungsfunktionen für das Gebiet soll eine in Ost-West-Richtung verlaufende Querspange übernehmen, die in der Endausbaustufe im Westen wie auch im Osten an den Beimoorweg angebunden werden soll und diesen entlastet bzw. in seiner historischen Funktion zu stärken. Diese Querspange ist integraler Bestandteil des der Gesamt-Gebietsentwicklung zugrunde liegenden, von der Stadt beschlossenen Strukturplanes, so dass Alternativen auf der B-Plan-Ebene nicht zu diskutieren sind.

Entwässerungskonzept Regenwasser

Das über versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird Anlagen zur Regenwasserklärung und -retention zugeführt, wo es zum Teil bei Anstehen durchlässiger Böden versickert werden kann. Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß beseitigt.

Im Rahmen der Gesamt-Konzeption "Beimoor Süd" wurde vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Gebietes für die Trinkwassergewinnung und der hiermit verbundenen Schutzbedürftigkeit des Grundwassers dem Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser besondere Beachtung beigemessen. Neben der naturnahen Gestaltung von Rückhaltebecken und deren Einbindung in die Landschaft wird die Nutzung von Teilen der im südöstlichen Bereich gelegenen Freiflächen als Retentionsraum und Versickerungsfläche vorgesehen. Rückhaltebecken im Baugebiet sollen hochwertig gestaltet und dem Aufenthalt in Pausen dienen.

Die vorgesehene Konzeption zur Oberflächenentwässerung steht vom Grundsatz in Übereinstimmung mit den formulierten Zielvorgaben. Konfliktärmere Alternativen sind im Wesentlichen nicht zu erkennen.

Umfang und Anordnung der vorgesehenen Gewerbeflächen

Die Lage und der Umfang der vorgesehenen Gewerbeflächen orientieren sich an den Darstellungen des die Gesamt-Gebietsentwicklung umfassenden Strukturplanes. Den Vorgaben zu innerer Durchgrünung sowie zur Herstellung von Grünverbindungen wird mit der geplanten Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich Rechnung getragen. Konfliktärmere Alternativen sind unter Beibehaltung des Planungszieles nicht erkennbar.

Sportflächen

Im Südosten des Plangebietes werden Gemeinbedarfsflächen mit Sportanlagen einschließlich Stellplatzanlage festgesetzt. Ziel der Planung ist, den Spielbetrieb der heutigen Sportplätze am Stormarnplatz auf die neuen Flächen zu verlagern.

Neben der Inanspruchnahme von Grundflächen ist mit den diskutierten Nutzungen insbesondere zusätzlicher Lärm verbunden (bereits vorhandene Sportanlagen südwestlich des Ostringes), so dass Art und Umfang dieser Nutzungen vorrangig vor dem Hintergrund der immissionsschutzrech-

tlichen Zulässigkeit zu beurteilen und abzuwägen ist. Im Rahmen der Lärmuntersuchung zum B-Plan werden hierzu Aussagen getroffen, die im vorliegenden Umweltbericht mit der Darlegung und Beurteilung erwartbarer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zusammengefasst werden.

10.3. Zusätzliche Angaben

10.3.1. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Für Flächen, die als überbaubar festgesetzt wurden, ist mit keinen zusätzlichen, z.Z. nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen. Für die sonstigen Flächen sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht erwartbar, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

10.3.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 der Stadt Ahrensburg. Damit bezweckt die Stadt Ahrensburg, das Planungsrecht für die Entwicklung von Gewerbe- und Sportflächen, für den Bau einer Verbindung zwischen Ostring und Kornkamp, sonstigen Straßen, Einrichtungen für die Entwässerung der geplanten Nutzungen sowie von Grünflächen für Erholungszwecke und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes zu schaffen.

Der B-Plan wurde bereits im Jahr 2004 bis zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung erstellt. Zwischenzeitlich wurden Teile des B-Plans (Straße Verlängerung Kornkamp, Regenrückklär- und -versickerungsbecken, Bebauung in Teilen) bereits nach § 33 BauGB realisiert.

Der Umweltbericht erläutert die für die Durchführung der Umweltprüfung relevanten Aspekte des Vorhabens sowie seiner Auswirkungen auf die Umwelt und orientiert sich an den Vorgaben des § 2a BauGB.

Die besonders nachteiligen Umweltauswirkungen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Mit der Entwicklung von Bau- und Verkehrsflächen sowie Sportanlagen werden insbesondere Ackerflächen in großem Umfang sowie kleinflächig straßenbegleitende Gehölzstrukturen überbaut bzw. überprägt. Damit verbunden sind erhebliche Beeinträch-

tigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft.

- Die Entwicklung der Bau-, Verkehrs- und Sportflächen ist darüber hinaus mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.
- Unter der Maßgabe der Festsetzung der flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungsspiegel sind keine städtebaulich als negativ zu beurteilenden Wirkungen auf die Umwelt in Form von Gewerbelärm zu erwarten. Der Schutz der Nachbarschaft vor Sport- und Freizeitlärm wird durch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sichergestellt. Zur Minderungen nachteiliger Wirkungen durch den Verkehrslärm erfolgen passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) sowie in der Nachbarschaft entsprechend den Anforderungen der 16. BImSchV. Es verbleiben hier nachteilige Wirkungen auf die Außenwohnbereiche, die sich nicht weiter minimieren lassen.

Der Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt durch Maßnahmen der Neugestaltung innerhalb des Geltungsbereichs. Der Ausgleich für die Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs zu einem überwiegenden Anteil auf einer Fläche des Ausgleichsflächenpools Dänenteich der Stadt Ahrensburg (rd. 119.500 m²).

Für das verbleibende Ausgleichsdefizit hat die Stadt Ahrensburg u.a. eine Ackerfläche nördlich des Beimoorweges, östlich des Gewerbegebietes in Aussicht genommen. Die rechtliche Festlegung dieser Ausgleichsmaßnahme für das Ausgleichserfordernis von ca. 12.500 m² erfolgt in Abstimmung mit der UNB vor Satzungsbeschluss.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch den Plan nicht ausgelöst.

Ahrensburg, den

Die Bürgermeisterin