

Stadt Ahrensburg Bebauungsplan Nr. 82

für das Gebiet südöstlich des Beimoorweges bis zur Kreuzung Kornkamp, südlich begrenzt
durch den Ostring

Teil B - Textfestsetzungen (Stand: 12.08.2013 – Fassung für die Satzung)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE / N1 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten.
- Vergnügungsstätten gemäß Festsetzung Nr. 1.5

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

1.2 Gewerbegebiet GE / N2 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten.
- Vergnügungsstätten gemäß Festsetzung Nr. 1.5
- Tankstellen (zur Größe von Tankshops – s. Festsetzung Nr. 1.4, letzter Absatz)

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze

1.3 Gewerbegebiet GE / N3 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten.
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

1.4 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO und Abs. 9 BauNVO)

In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen.

Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) unterliegen nicht den Beschränkungen des Einzelhandels, sondern sind als Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig.

Tankshops, als Betriebsteil von ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen in den Gewerbegebieten GE/N2, dürfen eine Verkaufsflächengröße von 50 m² nicht überschreiten.

1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE/N1 und GE/N2 sind folgende Unterarten der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Spielcasinos
- Spielbanken
- Wettbüros

1.6 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung und Nutzung einer Schießsporthalle sowie von Sanitärräumen und sonstigen Vereinsräumen zulässig.

Zulässige sportliche und sonstige Vereinsnutzungen sind:

Schießsportaktivitäten aller Art u.a. mit Luftpistole, Luftgewehr, Kleinkaliberwaffen, Bogen sowie ergänzende Vereinsaktivitäten.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} nachts (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete und deren u.g. Teilflächen (diese sind per Plan-einschrieb in der Planfassung verankert) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig,

deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebene Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts nicht überschreiten:

Teilflächen	Maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
TF 1	48 dB
TF 2	45 dB
TF 3	38 dB
TF 4	40 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 2006-12), Abschnitt 5.

1.7.2 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A – Plan) festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße nach DIN 4109:1989-11) zu gewährleisten:

Lärmpegelbereiche	erf. $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35	-
IV	40	35
V	45	40

Im Lärmpegelbereich V sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

1.8 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sowie der privaten Grünfläche ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Straßenbegrenzungslinien der Straße „Am Hopfenbach“ in einer Mindestdiefe von 5,0 m die Errichtung von Stellplätzen unzulässig. In den festgesetzten Gewerbegebieten sowie der privaten Grünfläche dürfen Stellplätze und Fahrwege in den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 2,0 m von Grundstücksgrenzen sowie von Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

Die Nebenanlagen auf der privaten Grünfläche dürfen eine maximal zulässige Grundfläche von 100m² nicht überschreiten.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den als von Bebauung freizuhaltend festgesetzten Flächen sind sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Lediglich auf den Baugrundstücken entlang der Straße „Kornkamp-Süd“ ist die Errichtung von bepflanztten Erdwällen bis zu einer Höhe von 2,5 m über Gelände zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Grundstückseinfahrten und -ausfahrten

Je Grundstück ist nur ein Anschluss an die Verkehrsflächen mit einer maximalen Breite von 9,0 m zulässig. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Einfahrt und eine zusätzliche Ausfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ ist mit Gehölzflächen und Einzelbäumen aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten landschafts- und ortsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

4.2 Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

Für die in der Planzeichnung innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind großkronige, standortgerechte Laubbäume der Artenauswahlliste (Nr. 5.10) mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu verwenden (an der Straße „Am Hopfenbach“ jedoch ausschließlich Traubeneichen). Pro Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² vorzusehen. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

4.3 Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -1-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 sind als Pflanzflächen zu entwickeln und mit einem Flächenanteil von mind. 20% mit strauchartig wachsenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste (Nr. 5.10) mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind hierbei zu berücksichtigen.

4.4 Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -2-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 sind dicht mit Gehölzen der Auswahlliste (Nr. 5.10) dauerhaft zu begrünen. Im Endzustand ist ein geschlossener Gehölzmantel zu gewährleisten. Festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind hierbei zu berücksichtigen.

4.5 Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -3-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 3 sind in lockerer Anordnung mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger, großkroniger Baum der Artenauswahlliste (Nr. 5.10) mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Je 3 m Grundstücksbreite ist mind. ein Strauch der Artenauswahlliste zu pflanzen. Festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind hierbei zu berücksichtigen.

4.6 Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -4-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 4 sind mit landschaftstypischen Gehölzarten der Auswahlliste (Nr. 5.10) dauerhaft zu begrünen.

4.7 Pflanzflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien

Ein Streifen von 5 m Breite auf den privaten Grundstücksflächen direkt entlang der Straßenbegrenzungslinien der Straße „Am Hopfenbach“ ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon bleiben die Zufahrten und Zugänge zu den Baugrundstücken.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Plan ist jeweils zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Straße „Am Hopfenbach“ und den straßenseitigen Baugrenzen parallel zur Straße eine Baumreihe mit einem Abstand der Bäume untereinander von max. 15 m anzulegen. Es sind großkronige Bäume der Auswahlliste (Nr. 5.10) - an der Straße „Am Hopfenbach“ ausschließlich nur Traubeneichen - als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm anzupflanzen.

Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort der anzupflanzenden Bäume verschoben werden.

4.8 Eingrünung der Stellplätze

Für je fünf Stellplätze ist diesen unmittelbar zugeordnet ein standortgerechter, großkroniger Hochstamm gem. der Artenauswahlliste (Nr. 5.10) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Diese Festsetzung gilt nicht für PKW – Ausstellungsflächen von Autohäusern. Diese Bereiche gelten als Betriebsflächen und nicht als Flächen für Stellplätze.

4.9 Anpflanzen von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen

Je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5.3 bis 5.8 können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.1 Vorhandene Gehölzstreifen am Ostring und am Beimoorweg

Die vorhandenen Gehölzstreifen entlang des Ostrings (L 224) sowie am Beimoorweg (K 106) sind, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen sind mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzarten durchzuführen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Werbeanlagen

Je Gebäude sind Werbeanlagen nur bis zu einer Flächengröße von insgesamt 40 m² zulässig.

Die zulässige Flächengröße der Werbetafeln je freistehender Werbeanlage (Werbepylone) darf insgesamt 25 m² nicht überschreiten. Die per Planeinschrieb festgesetzten max. Gebäudehöhen gelten auch für freistehende Werbeanlagen (Werbepylone).

Dauernd angebrachte Werbefahnen auf dem Dach sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind unzulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete südlich der Straße „Am Hopfenbach“ sind leuchtende Werbeanlagen, die in den Raum außerhalb des GE-Gebietes gerichtet sind (zum Ostring bzw. zum Kornkamp-Süd), unzulässig.

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Werbeanlagen nur mit mind. 5,0 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien zulässig.

Alle Werbeanlagen, auch die nach § 63 Abs. 1 Nr. 11 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen, bedürfen einer Baugenehmigung.

Gesonderte Texthinweise ohne Normcharakter

a. Hinweis zur Ausnutzung der Baugrundstücke

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) können je nach zukünftigen Grundstückszuschnitten und den sonstigen einzuhaltenden Festsetzungen (insbesondere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

b. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

c. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten sollten die Flächen auf Kampfmittel untersucht werden. Die Bauträger bzw. Grundstückseigentümer sollten sich daher frühzeitig mit dem Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

d. Hinweise zum Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers ist während der Bauphasen besonders sorgsam mit Treibstoff, Öl und anderen Chemikalien umzugehen. Ferner dürfen keine Baumaterialien zum Einsatz kommen, die durch Auslaugung oder Auswaschung wassergefährdende Inhaltsstoffe abgeben können. Die Entsorgung sanitärer Anlagen während der Bauphasen ist ohne Gewässergefährdung sicherzustellen.

e. Empfohlene Artenauswahlliste

Empfohlene Artenauswahlliste für Pflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzpflanzungen

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke (nur in öffentlichen Grünanlagen)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nur in öffentlichen Grünanlagen)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde

Innerhalb des Gewerbegebietes u.a. auch:

<i>Carpinus betulus</i> i.S.	schmalkronige Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> i.S.	Amberbaum
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Tilia cordata</i> i.S.	schmalkronige Winter-Linden

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen*
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Einige Baumarten sind nur bedingt als Straßenbäume geeignet. Auf Flächen, die an eine Wohnnutzung oder an Straßen grenzen, ist bei der Durchführung von Anpflanzungen auf die in der Artenauswahlliste mit * markierten giftigen Gehölzarten zu verzichten.

Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 82

für das Gebiet südöstlich des Beimoorweges bis zur
Kreuzung Kornkamp, südlich begrenzt durch den Ostring

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2013

Umwelt und Grünordnung:

Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA
Virchowstraße 16,
22767 Hamburg
Tel.: 040/ 389 39 39
Fax: 040/ 389 39 00
bbl@biefeldt-berg.de

Bebauungsplan:

STADT RAUM • PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planung 4
 - 1.1 Standort im Stadtgefüge 4
 - 1.2 Zentrales Planungsziel 4
 - 1.3 Bestehende Gewerbegebiete 5
 - 1.4 Gewerbeflächenbedarf 6
 - 1.5 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor – Süd 8
2. Übergeordnete Planungen 10
 - 2.1 Landesentwicklungsplan 10
 - 2.2 Regionalplan für den Planungsraum I 11
 - 2.3 Entwicklungsstudie Stormarn – Mitte 12
 - 2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg 12
3. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts 14
 - 3.1 Erschließungskonzept 14
 - 3.2 Grün- und Freiflächenkonzept 14
4. Örtliche und überörtliche verkehrliche Aspekte 16
 - 4.1 innere Verkehrsstruktur 16
 - 4.2 überörtliche Auswirkungen 17
 - 4.3 ÖPNV 19
5. Lärm Aspekte 20
 - 5.1 Ausgangslage 20
 - 5.2 Gewerbelärm 20
 - 5.3 Verkehrslärm 21
 - 5.4 Gesamtsituation 22
 - 5.5 Lärmschutzmaßnahmen 22
 - 5.6 Lärmauswirkungen auf den Ostring 22
6. Steuerung des Einzelhandels 25
 - 6.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg 25
 - 6.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen 25
 - 6.3 gesonderte Regelungen für den KFZ – Handel und Tankshops 25
 - 6.4 Sicherung der zentralen Planungsziele in Beimoor-Süd 26
7. Technische Planungen 28
 - 7.1 Entlastungsstraße „Kornkamp – Süd“ 28
 - 7.2 verkehrliche Gesamterschließung 28
 - 7.3 Schmutzwasser 28
 - 7.4 Regenwasser 29
 - 7.5 Sonstige Ver- und Entsorgung 30
8. Begründung der Festsetzungen 31
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung 31
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung 34

- 8.3 Bauweise 34
 - 8.4 Ein- und Ausfahrten 34
 - 8.5 Überbaubare Grundstücksflächen 35
 - 8.6 Straßenverkehrsflächen 35
 - 8.7 Festsetzung zur Gestaltung 35
 - 8.8 Festsetzung aufgrund der technischen Erschließungsplanung 36
9. Grünordnerischer Beitrag 37
- 9.1 Anlass und Rahmenbedingungen 37
 - 9.2 Lage des Plangebiets 37
 - 9.3 Übergeordnete Fachplanung / Rechtliche Festsetzungen 37
 - 9.4 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Stand 2004) 39
 - 9.5 Prüfung des Eingriffs 44
 - 9.6 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 48
 - 9.7 Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen 52
 - 9.8 Grünordnerische Entwicklungsziele 53
 - 9.9 Hinweise 58
10. Artenschutz - Stellungnahme 60
- 10.1 Kurzbeschreibung des B-Plangebiets 60
 - 10.2 Artenschutzrechtliche Belange 60
11. Umweltbericht 64
- 11.1 Einleitung 64
 - 11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 68
 - 11.3 Zusätzliche Angaben 86

Anlagen zur Begründung:

Grünordnerischer Beitrag zum B-Plan Nr. 82
Büro Bielfeldt + Berg, Stand zur Fassung B-Plan August 2013

Artenschutzfachliche Stellungnahme
Büro Bielfeldt + Berg, Hamburg, 10.01.2012
(Stand zum B-Plan August 2013)

Umweltbericht
Konzept zur Fassung August 2013
Büro Bielfeldt + Berg,

Verkehrliche Bewertung zu den Bebauungsplänen Nr. 82, 88 der Stadt Ahrensburg
urbanus GbR, November 2011

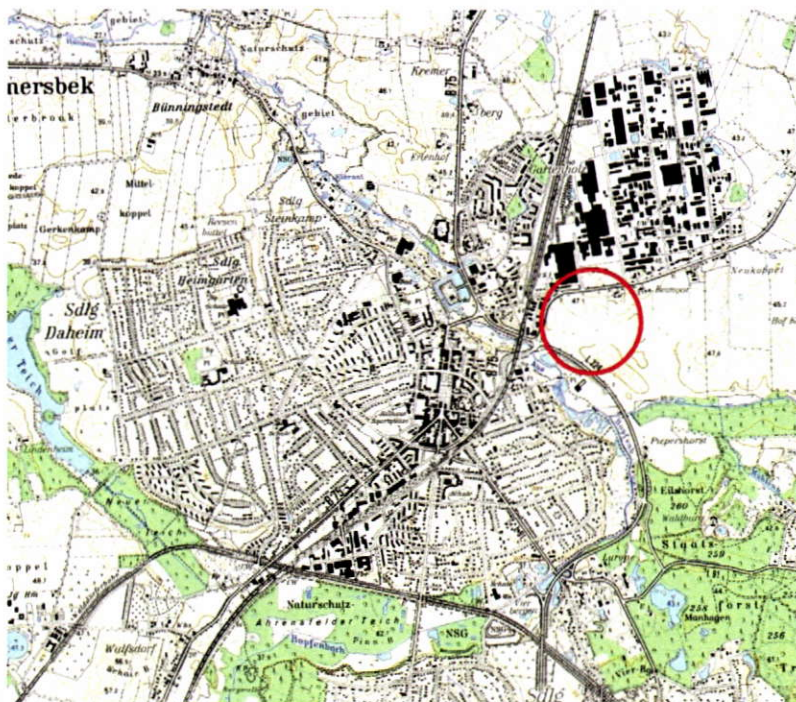
Lärmuntersuchung B-Pläne Nr. 82, 88a und 88b Ahrensburg
Dipl.-Phys. Hochfeldt, 10.02.2012

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Standort im Stadtgefüge

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 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 bereits baulich umgesetzten Entlastungsstraße „Kornkamp - Süd“ (ausgenommen der Teilfläche für die Oberflächenentwässerung, die im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes, östlich der Entlastungsstraße liegt). Der Bebauungsplan Nr. 82 ist Teil des geplanten Gewerbegebietes Beimoor-Süd. Der östliche Teil von Beimoor-Süd, der sich im Osten an den Bebauungsplan Nr. 82 anschließt, wird durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 88a und Nr. 88b überplant.

Plangeltungsbereich



Übersichtsplan

1.2 Zentrales Planungsziel

Zentrale Aufgabenstellung mit Planungsbeginn in 2000 war die stadtfunktional sinnvolle und stadtentwicklungsplanerisch notwendige Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord (nördlich des Beimoorwegs). Mit dieser „Entwicklungsmaßnahme“ soll mittelfristig sichergestellt werden, dass auch zukünftig gewerbliche Bauflächen in Ahrensburg in qualitätsvoller Lage angeboten werden können und somit insgesamt eine ausgewogene weitere Stadtentwicklung (u.a. ausgeglichenes Angebot von Arbeitsplätzen und Wohnen und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Ahrensburg) gewährleistet werden kann.

Weiterentwicklung
des Gewerbegebietes
Nord

1.3 Bestehende Gewerbegebiete

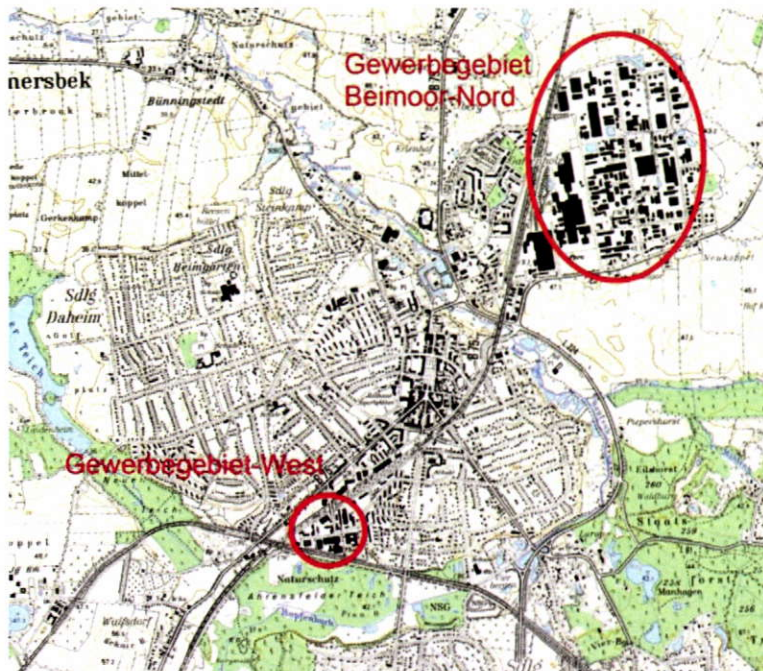
Die bestehenden gewerblichen Standorte der Stadt konzentrieren sich auf das Gewerbegebiet - West in zentraler Lage der Stadt sowie auf das Gewerbegebiet Beimoor - Nord. Aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen des ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept soll das in zentraler Situation gelegene Gewerbegebiet – West zukünftig zu einem gemischten Quartier (Wohnen, Dienstleistungen, Kultur etc.) entwickelt werden. Insoweit werden hier langfristig bisher gewerblich genutzte Flächen entfallen, die durch neue Angebote auf den Entwicklungsflächen des Gewerbegebietes Beimoor-Süd aufgefangen werden können.

Gewerbegebiet -
West

Auszug aus dem ISEK:

„Das Gewerbegebiet Nord erstreckt sich über ca. 170 ha. Es wird über die Nord – Süd ausgerichteten Straßen Kornkamp, Kurt-Fischer-Straße und An der Strusbek erschlossen. Busse des HVV steuern das Gebiet an, in Kürze wird durch die Einrichtung des Haltepunkts Gartenholz auch eine direkte Anbindung per Bahn möglich. Im westlichen Teil prägen die großmaßstäblichen Gebäude des Axel Springer Verlags das Ortsbild. Entlang des Kornkamps, vor allem im nördlichen Teil, sind Einzelhandelsangebote zu finden. Östlich des Kornkamps überwiegen Betriebsgebäude kleinerer und mittlerer Größe. Zum Teil herrschen hier reine Verwaltungsgebäude vor, beispielsweise in der Straße An der Strusbek. Auch Autohäuser sind im Gewerbegebiet Nord vorhanden, größtenteils an den gut einsehbaren Lagen, wie z.B. am Beimoorweg. Insgesamt erscheint das Gewerbegebiet Nord als vielfältiger und vitaler Arbeitsstättenstandort. In Teilen fallen jedoch ungenutzte Flächen oder Gebäude ins Auge, die zu vermieten sind.“

Aussagen des ISEK
zum Gewerbegebiet
Nord



Übersichtsplan
Bestehende
Gewerbegebiete

1.4 Gewerbeflächenbedarf

Darüber hinaus hat die Stadt Ahrensburg im Rahmen des erarbeiteten und beschlossenen ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) und des Vorentwurfs der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans den Bedarf an Gewerbeflächen bis 2025 ermitteln lassen (auch in Berücksichtigung der „Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK) aus 2010). Nachfolgend ein Auszug:

Notwendige weitere
GE - Ausweisungen

„Das von der Metropolregion Hamburg (MRH) in Auftrag gegebene Gutachten über eine Gewerbeflächenkonzeption 2011 (GEFEK) beschreibt die Ausgangssituation und Handlungserfordernisse für die zukünftige Entwicklung von Gewerbeflächen in der MRH. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine unabdingbare Voraussetzung für die dynamische Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Die MRH zählt in Deutschland, aber auch im europäischen Kontext, zu den wettbewerbsfähigsten Regionen. Die Metropolregion Hamburg und ihre Teilräume konnten in den letzten Jahren eine überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung vorweisen.

Gewerbeflächen-
konzeption für die
Metropolregion
Hamburg

Bis 2025 entsteht gemäß GEFEK für die gesamte Metropolregion ein rechnerischer Gewerbeflächenbedarf von ca. 1.400 ha. Dieser Bedarf verteilt sich zu unterschiedlichen Anteilen auf die Teilräume der MRH. Den rechnerisch größten Flächenbedarf nach Hamburg (320 ha) haben die Kreise Pinneberg und Stormarn mit jeweils rd. 200 ha sowie der Kreis Segeberg mit ca. 180 ha..... Laut GEFEK - Gutachten spricht der Gewerbestandort Ahrensburg in hohem Maße zukunftsorientierte Unternehmen an. Die Bahnanbindung und die Nähe zu Hamburg werden als Standortvorteile eingestuft. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Ahrensburg ist aufgrund der gewachsenen Struktur mit Entwicklungsdynamik als hoch einzustufen. Die Nachfrage in Ahrensburg auf Grund des Übertragungseffektes aus Hamburg wird als gering bis mittel eingestuft.....

Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO:

In der standardisierten Version des GIFPRO - Regionsmodells aus den 1980er Jahren wird der gewerbliche Flächenbedarf auf Grund des Bedarfsanlasses bzw. der Erscheinungsform der Gewerbeflächennachfrage in Flächenbedarf durch Unternehmensneugründung, Flächenbedarf durch Betriebsverlagerung und Flächenbedarf durch Neuansiedlungen unterschieden. Die Stadt Ahrensburg wird dem Kreistyp III (ländliches Umland großer Kernstädte) mit einer durchschnittlichen Branchenstruktur zugeordnet, die durchschnittliche Gewerbeflächenpreise aufweist. Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) geht dabei von einer Flächenkennziffer von 225 m² Gewerbeflächenbedarf je Beschäftigtem aus.....

GIFPRO - Regions-
modell

Die Flächenbedarfsberechnung nach GIFPRO ergibt einen Flächenneubedarf von ca. 50 ha. Abzüglich der ca. 10 ha rechnerischem Nachverdichtungspotential bleibt ein prognostizierter Neubedarf von ca. 40 ha bis 2025 gemäß dem GIFPRO - Modell.

Flächenneubedarf
von ca. 50 ha

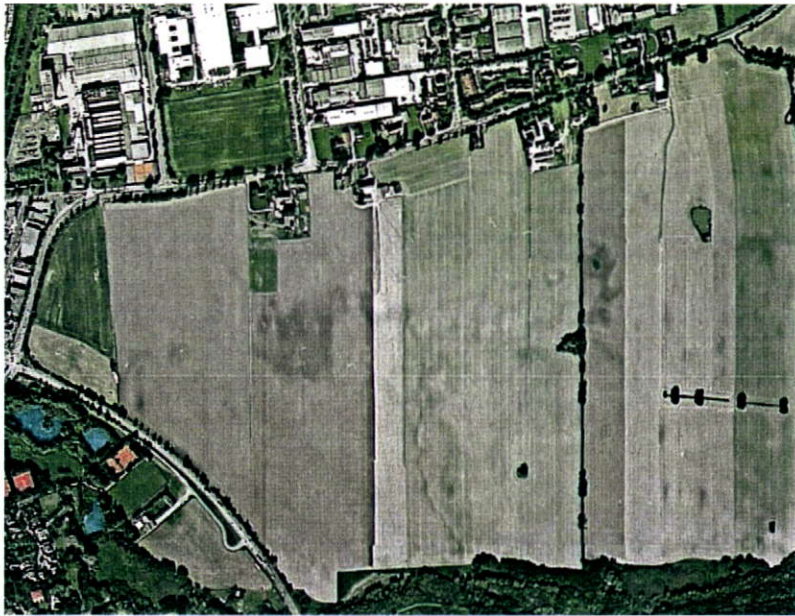
Zielkonzept

Die Stadt Ahrensburg hat mit dem Gewerbegebiet Nord einen gewachsenen Gewerbestandort, der den Anforderungen der überregionalen Planung entspricht. Er befindet sich in städtebaulich verträglicher Zuordnung zu Wohngebieten und in einer geeigneten Zuordnung zur Verkehrsinfrastruktur. Die Bahntrasse trennt Wohn- und Gewerbeflächen voneinander. Der Haltepunkt Gartenholz bindet das Gewerbegebiet an den ÖPNV an, die B 75 und der Ostring (L 224) binden das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz an. Grundsätzliches Ziel des Flächennutzungsplanes ist der schonende Umgang mit dem Boden. Dem ISEK folgend, wird der Innenentwicklung im und der Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes Vorrang vor der Entwicklung neuer Gewerbeflächen eingeräumt. In den bereits voll erschlossenen Bereichen des Gewerbegebietes Nord befinden sich ungenutzte Flächen mit einer Größe von ca. 21 ha. Der isoliert liegende Betrieb in der Straße Am Tiergarten mit einer Größe von ca. 2,5 ha soll mittel- bis langfristig verlagert werden. Die unmittelbare Nähe zur Aue und die ihn umgebende Wohnnutzung stellen ein erhebliches Konfliktpotential dar. Eine Verlagerung des Betriebes in das Gewerbegebiet Nord wird angestrebt. Das verbleibende Nachverdichtungspotential beträgt somit ca. 18,5 ha. Auf Grundlage der Aussagen des ISEK wurde seitens der Stadt Ahrensburg bereits der Aufstellungsbeschluss für eine Erweiterung des Gewerbegebietes südlich des Beimoorweges gefasst. Diese Fläche hat eine mittelfristige Entwicklungsperspektive und eine Größe von ca. 30,5 ha.

Die Gesamtsumme der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen beläuft sich somit auf ca. 49 ha. Das bestehende Gewerbegebiet in der Bogenstraße wird im neuen FNP gemäß dem Bestand dargestellt. Hier sind keine wesentlichen Nutzungsänderungen geplant. Die in den Mischgebieten entlang der Hamburger Straße befindlichen Gewerbebetriebe werden planungsrechtlich gesichert. Die Berechnung der nach dem GIFPRO - Modell benötigten Gewerbeflächen bis 2025 wird um 9 ha überschritten. Aufgrund der zentralörtlichen Einstufung Ahrensburgs als Mittelzentrum im Verdichtungsraum um Hamburg und der dynamischen Gewerbeentwicklung in der Vergangenheit wird die Bereitstellung von zusätzlichen 30,5 ha im neuen FNP als mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive als gerechtfertigt angesehen. Der kurzfristige Bedarf an Gewerbeflächen soll vorrangig auf den noch unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen befriedigt werden."

Zielkonzept

**49 ha zur Verfügung
stehender Gewer-
beflächen**



Luftbild
Standort des Ge-
werbegebiets Bei-
moor – Süd (vor der
baulichen Entwick-
lung)

1.5 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor – Süd



Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Erschließungsstrukturen und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes zu erhalten, wurde in 2000 ein interner Wettbewerb durchgeführt. Der Preisträger, dessen Wettbewerbsentwurf Basis der Bearbeitung ist, sah folgendes Konzept vor:

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Konzepts hierbei sind:

- Weiterentwicklung der bestehenden Hauptstraßen und Orientierungslinien des Gewerbegebietes Nord nach Süden (insbesondere durch Verlängerung der Straßen Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße)
- Neue Hauptverkehrsverbindung durch den verlängerten Kornkamp und einer Ost-West verlaufenden zentral gelegenen Hauptstraße, mit einem östlichen Anschluss an den Beimoor-

Städtebauliche Ziele
für Beimoor-Süd

- weg, als „Rückgrat“ des neuen Gewerbegebiets
- Beimoorweg als „gemischter und kleinteiliger“ Bereich im Gewerbegebiet, insbesondere in den Bereichen östlich des Kornkamps
- Öffnungen zur Landschaft nach Süden durch „Grünkeile“ die die südlich gelegenen Grünflächen mit den Bereichen am Beimoorweg verbinden
- Kultivierung der Standortqualitäten – kleinteiligeres Gewerbe an den südlichen Siedlungsrand; das „übliche“ Gewerbe in die zentralen Lagen an der Ost-West-Hauptstraße
- Berücksichtigung und Sicherung des Aue-Bereichs als wichtiges Freiraumelement Ahrensburgs

Mit Planungseinstieg war klar, dass diese Größenordnung einer gewerblichen Entwicklung in mehreren Abschnitten erfolgen muss. Ein weiterer Grund für die Entwicklung in Abschnitten war und sind die unterschiedlichen Grundstücksbesitzverhältnisse sowie der Umgang mit der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet.

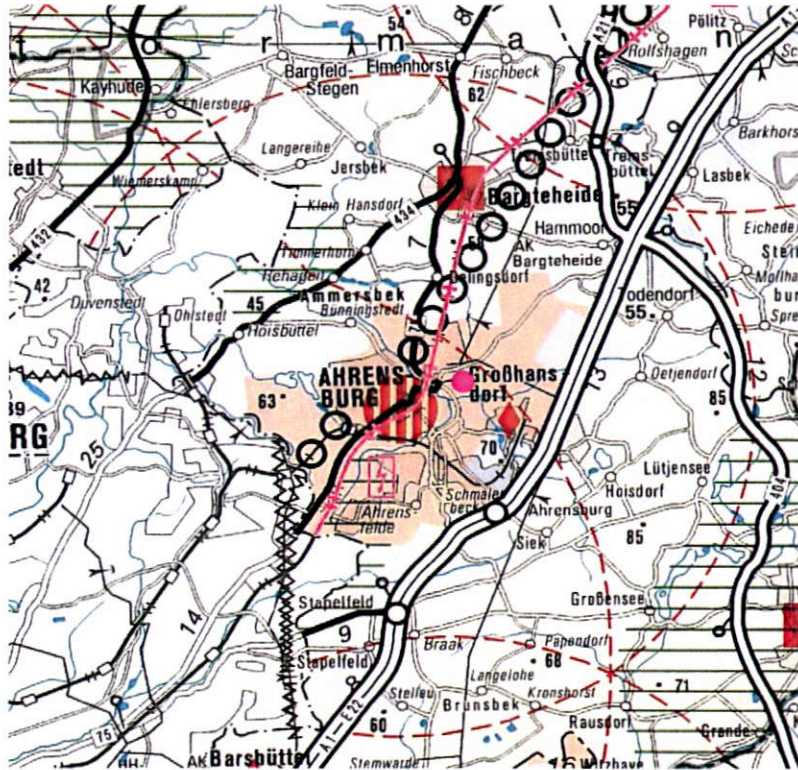
Entwicklung in drei Abschnitten



Vorgesehene stufenweise Entwicklung durch drei Bebauungspläne

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan



Ausschnitt Planfassung Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Ebenfalls dargestellt ist die Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe sowie der Verdichtungsraum um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Mittelzentrum
Siedlungsachse
Verdichtungsraum

„Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung im Verflechtungsbereich und an andere Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen.“

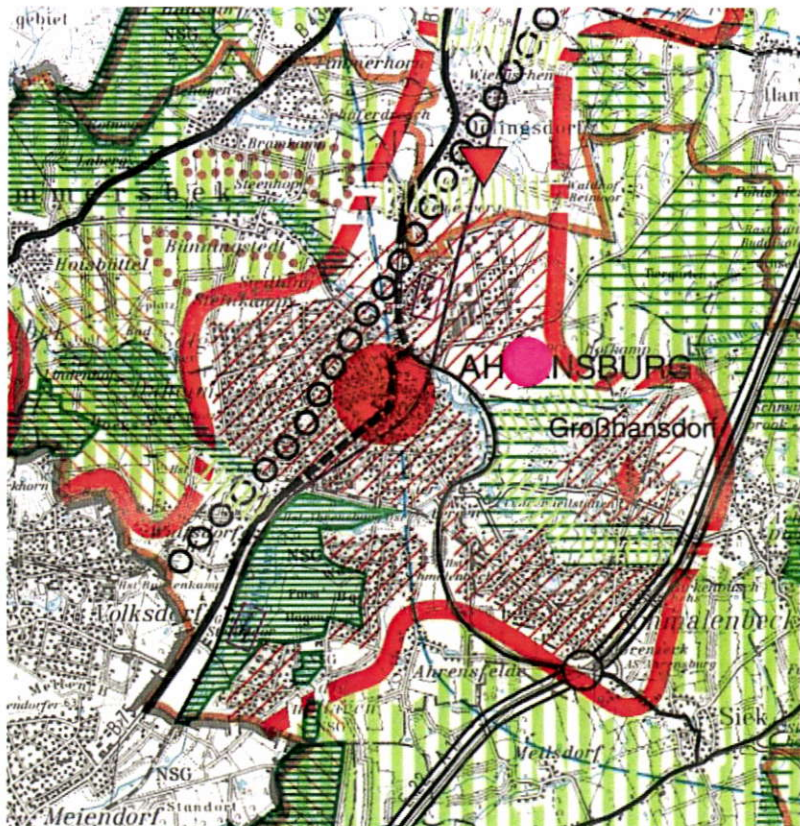
Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

„Die Ordnungsräume (und somit insbesondere auch die Verdichtungsräume) sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Ihre Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sollen weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Straße und Schiene sowie Luft- und Seever-

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume

kehrswegen gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Bei der Gewerbeansiedlung soll insbesondere auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Flächenverbrauch und die Anbindung an das nationale Straßennetz sowie die Zukunftsfähigkeit und Umweltfreundlichkeit der Betriebe geachtet werden.“

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I



Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I
(Standort Gewerbegebiet Beimoor – Süd = violetter Punkt)

Auf Ebene des Regionalplanes werden die Darstellungen des Landesentwicklungsplans konkretisiert und detaillierter dargestellt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich der Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd, und damit auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch überwiegend als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

Mittelzentrum im Verdichtungsraum
Schwerpunkt auf der Achse

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 Gewerbe-

Flächenvorsorge

gebietes 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 (geplantes Wasserschutzgebiet).

Talraum der Aue

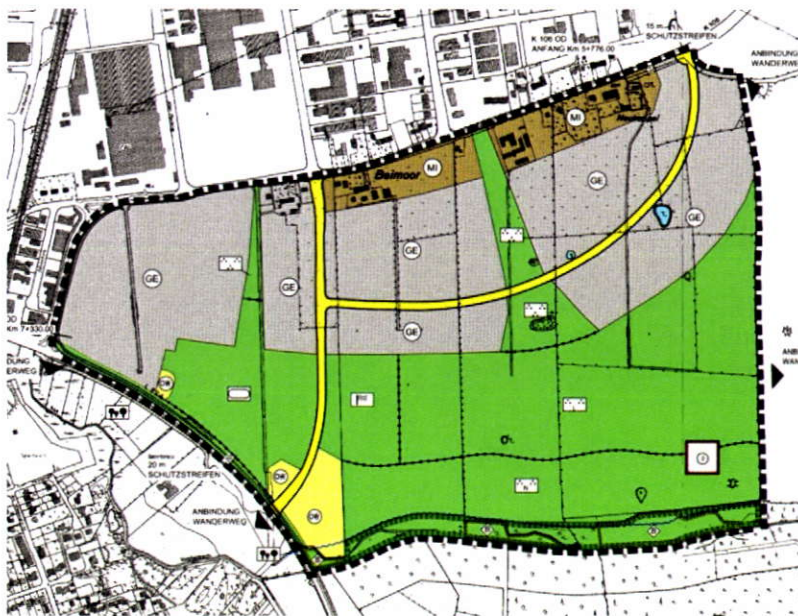
Geplantes Wasserschutzgebiet

2.3 Entwicklungsstudie Stormarn – Mitte

Die Aussagen des Regionalplanes zu den Planungszielen aus Überörtlicher Sicht werden durch detaillierte Aussagen der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte aus dem Jahre 1996 präzisiert. In dem dazugehörigen Plan "Konzept Siedlungsentwicklung" /ist das gesamte Gebiet „Beimoor-Süd“ als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Text zum Stormarn-Mitte-Gutachten sind die hier geplanten ca. 50 Hektar Gewerbefläche, die durch die Bebauungspläne Nr. 82, Nr. 88a und 88b planerisch vorbereitet werden, als erste Priorität hervorgehoben.

Gewerbegebiet Beimoor-Süd erste Priorität

2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg



Planfassung 30. Änderung des FNP

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan (30. FNP-Änderung) als gewerbliche Baufläche und Grünflächen (Sportplatz und Park) sowie durch örtliche Hauptverkehrswege dargestellt.

Darstellungen auf FNP - Ebene

Der B-Plan Nr. 82 weicht lediglich in den Zweckbestimmungen der Grünflächen von den Darstellungen des noch gültigen F-Planes ab (statt Sport nunmehr Freizeit und Erholung). Um diese Abweichungen zu korrigieren, wurde parallel zum Verfahren für den B-Plan Nr. 82 eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans (43.

Teiländerung des FNP erforderlich – 43. Änderung des FNP

Änderung) durchgeführt (diese FNP – Änderung wurde bereits durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und wird in Kürze beim Innenministerium des Landes zur Genehmigung vorgelegt werden. In der Fassung der 43. Änderung des FNP wird die Grünfläche in ihrem nordöstlichen Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage Schützenverein“ und im ganzen übrigen Bereich (einschließlich der früheren Sondergebiete) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt.



Planzeichnung 43.
Änderung des FNP

Somit wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 82 komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten. Alle zukünftigen gewerblichen Grundstücke sind jedoch schon in der 30. Änderung des FNP, für die auch eine Genehmigung vorliegt, dargestellt.

Entwicklungsgebot
gem. § 8 Abs. 2
BauGB

3. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Der Rahmenplan aus dem Jahr 2000 (vgl. Abb., Seite 6) als städtebauliches Entwicklungskonzept hat wesentliche stadträumliche und erschließungstechnisch – funktionale Ziele der weiteren Stadtentwicklung in diesem Bereich des Stadtgefüges vorgeklärt und dargestellt. Wesentliches ECKELEMENt der städtebaulichen Struktur ist dabei das gewählte Erschließungssystem

Rahmenplan

3.1 Erschließungskonzept

Die Haupteerschließung des neuen Gewerbegebietes (Teilbereich Bebauungsplan Nr. 82) übernimmt eine in Ost-West-Richtung verlaufende Querspange mit dem Namen „Am Hopfenbach“, die im Westen an den hier von Nord nach Süd verlaufenden Beimoorweg und im Osten an den Kornkamp Süd anbindet. Etwa in der Mitte dieser Straße zweigt in nördlicher Richtung der Weizenkamp ab, der in Höhe der Einmündung des Alten Postweges an den Beimoorweg anschließt und so auch eine günstige Linienführung für den öffentlichen Busverkehr ermöglicht. Über die Querspange erfolgt eine Feinerschließung des Gebietes über Stichstraßen. Die Querspange als Hauptschlagader des neuen Gewerbegebietes wird entsprechend als „Hauptstraße“ stadträumlich ausgestaltet.

Straßensystem

Das klar aufgebaute Erschließungssystem mit Anbindung nach Westen, Norden und Osten gewährleistet eine leichte Orientierung und eröffnet die Möglichkeit, einzelnen Quartieren unterschiedlichen Charakter zu geben. Weitere fußläufige Anbindungen Richtung Norden ins bestehende Gewerbegebiet wie auch nach Süden zu den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Geltungsbe- reich und ins Auetal werden den Wert und die Nutzbarkeit des Ge- bietes erhöhen.

Leichte Orientierung

3.2 Grün- und Freiflächenkonzept

Zentrales Element des übergeordneten Grünkonzepts ist die Aus- weisung einer großflächigen öffentlichen Grünfläche nördlich des Ostrings und dessen Verzahnung mit einem „Grünkeil“ der über die Hauptstraße „Am Hopfenbach“ hinweg die Freiraumverknüpfung bis zum Beimoorweg herstellt.

Ausweisung einer großflächigen öff. Grünfläche

Im Gegensatz zur bisherigen Planung soll nunmehr die großflächige öffentliche Grünfläche zurzeit keiner sportlichen Nutzung mehr zu- geführt, sondern als Zone für Freizeit und Erholung ausgewiesen werden. Dies ist begründet in dem bisherigen Fehlen einer verbind- lichen und detaillierten hochbaulichen Funktionsplanung als kon- kretisiertes Sportflächenkonzept. Dies soll langfristig jedoch plane- risch und inhaltlich zu dem Zeitpunkt wieder aufgegriffen werden, sobald entsprechende Planungen vorliegen und gesamtstädtische Belange dies erfordern. Eine entsprechende Änderung des Be- bauungsplans und des Flächennutzungsplanes wären dann zum gegebenen Zeitpunkt erforderlich, jedoch könnten dann die Aus-

Freizeit und Aufent- halt anstatt Sportflä- chen

wirkungen u.a. von größeren sportlichen Veranstaltungen, Ligaspielen, Zulässigkeit von sonntäglichen Veranstaltungen besser geprüft werden und ggfs. „vorhabenbezogene“ Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sehr konkret aufgrund der dann bekannten tatsächlichen sportlichen Nutzungsschwerpunkte ausgewiesen werden.

Das bereits baulich umgesetzte Schützenhaus der Ahrensburger Schützengilde e.V. verbleibt jedoch innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“ und stellt somit ein erstes Mosaikstück der langfristigen Entwicklung von Sportflächen und sportlichen Einrichtungen in diesem Bereich dar.

Großes Augenmerk wurde auf die Bepflanzung des Straßenraums der Straße „Am Hopfenbach“ mit Bäumen gelegt. Dies erfolgte in Abstimmung mit der Erschließungsplanung und deren Anforderungen an auszuweisende Parkplätze (auch für LKW) und den notwendigen Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken.

Neben der Ausgestaltung der öffentlichen Räume wurden ebenfalls Eingrünungen der privaten Grundstücke im hohen Maß im Bebauungsplan verankert. Dies soll die jeweiligen Übergänge zu benachbarten Bereichen (u.a. Grünflächen, Nebenstraßen etc.) gestalterisch aufwerten und harmonisieren und innerhalb der gewerblichen Bereiche ein „grünes“ stadträumliches Gesamterscheinungsbild gewährleisten.

Schützenverein

Ausgestaltung der öffentlichen Straßenräume

Grüngestaltung der privaten Grundstücke

4. Örtliche und überörtliche verkehrliche Aspekte

4.1 innere Verkehrsstruktur

Die Entlastungsstraße Kornkamp Süd (verlängerter Kornkamp) liegt am östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 82. Sie stellt in südlicher Verlängerung des Kornkamps eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Beimoorweg und dem Ostring dar. Sie hat vor allem drei Aufgaben:

1. Sie entlastet wesentlich den Beimoorweg zwischen Kornkamp und Ostring. Vor Realisierung der Straße Kornkamp Süd musste der Beimoorweg und der Beimoorknoten (Kreuzung Ostring / Beimoorweg / Bahntrasse) den gesamten Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord einerseits und der (früheren) B 75 in südlicher und nördlicher Richtung, der Stadt Ahrensburg und der A 1- Anschlussstelle Ahrensburg andererseits aufnehmen. Nach dem Bau dieser Straße kann der Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord und der BAB - Anschlussstelle Ahrensburg vollständig über diese abgewickelt werden. Auf diese Weise kann die verkehrliche Anbindung des größten und bedeutendsten Gewerbegebietes im Kreis Stormarn signifikant verbessert werden.

2. Gleichzeitig wird die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes Beimoor-Süd, das sich westlich und östlich des Kornkamps - Süd erstreckt, über die neue Straße günstig sichergestellt. Die beiden Haupterschließungsstraßen des westlichen Teiles (B-Plan Nr. 82) und des östlichen Teiles (B-Pläne Nr. 88a und 88b) werden über einen zentral gelegenen Knoten mit dem Kornkamp-Süd verknüpft. Es entsteht so eine in Ost-West-Richtung verlaufende Querspange durch das neue Gewerbegebiet Beimoor-Süd, die eine zusätzliche Belastung des Beimoorweges durch die neuen Gewerbeflächen vermeidet und diesen in Form einer Alternativroute entlastet.

3. Schließlich wird die Straße Kornkamp-Süd bei der Umsetzung einer Verlängerung in nördlicher Richtung mit Anschluss an die Lübecker Straße (die sogenannte Nordtangente) einen Ringschluss zwischen der Lübecker Straße und dem Ostring herstellen können, der die bisherige stark frequentierte Verbindung vorbei am Wohngebiet Gartenholz und dem Schloss deutlich entlasten würde.

Zur datenmäßigen Absicherung des erläuterten Verkehrskonzeptes wurde eine neue verkehrliche Bewertung der Planung durchgeführt, der die B-Pläne Nr. 82, Nr. 88a und Nr. 88b im Zusammenhang betrachtet. Diese „verkehrliche Bewertung“ ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. Im Fazit dieses Gutachtens wird auf Seite 17 folgendes festgestellt:

„Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich der B-Pläne Nr. Nr. 82, Nr. 88a und Nr. 88b werden Neuverkehre erzeugt, die in das vorhandene Straßennetz eingespeist werden. Das zusätz-

Kornkamp-Süd

Entlastung des Beimoorweges und des Beimoorknotens

Querspange im GE Beimoor - Süd

Potenzielle Entlastung der Lübecker Straße und des Ostring

Verkehrskonzept für das Gesamtgebiet Beimoor-Süd

Nordtangente

liche Verkehrsaufkommen lässt sich mit den vorgesehenen Straßennetzergänzungen im Bereich der B-Plan-Gebiete und dem Bau der Nordtangente ohne negative Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Ahrensburger Straßennetz sowie im Umfeld des Gewerbegebietes Nord realisieren. Die umgebenden Straßen weisen mit dem Bau der Nordtangente noch Reserven in der Leistungsfähigkeit auf, die eine Aufnahme der prognostizierten Neuverkehre ermöglichen."



Übersicht über das zukünftige Straßennetz
Abb. aus : Verkehrliche Bewertung zu den Bebauungsplänen Nr. 82 und 88 der Stadt Ahrensburg; vom November 2011
Verf.: Büro Urbanus

4.2 Überörtliche Auswirkungen

Im Rahmen der Erarbeitung des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 82 in 2012 / 2013 sind detaillierte verkehrliche Betrachtungen und Untersuchungen zu den Änderungen der Verkehre aufgrund der baulichen Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes Beimoor – Süd erstellt worden. Diese Untersuchungen sind im Prinzip auch Teil des „Masterplans Verkehr“ als fachlich notwendige Teilbetrachtung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg.

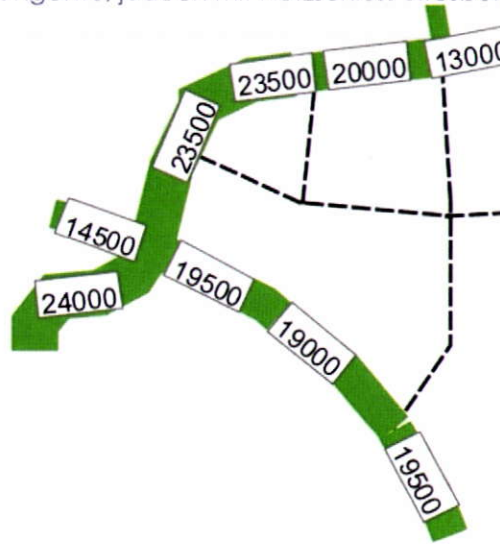
Sonstige überörtliche verkehrliche Auswirkungen

Der „Status-Quo“ stellt u.a. die Belastung des Ostring in seinem Verlauf vom Kreuzungspunkt Ostring / Beimoorweg bis zur BAB-Anschlussstelle dar. Die größte Belastung (KFZ / 24 h) findet sich dabei im Bereich vor der BAB-Anschlussstelle von Ahrensburg kommend mit 26.000.

Weiter wurden zwei verschiedene 2025 – Prognose - Szenarien durchspielt. Ein Szenario (Prognose 2025 Null – Fall) prognostiziert die verkehrliche Situation in 2025 ohne Berücksichtigung der Gewerbegebietesentwicklung Beimoor – Süd (mit Nordtangente, aber

2025 - Szenarios

ohne Netzschluss Strusbek), das zweite Szenario (Prognose 2025 Mit – Fall) prognostiziert die verkehrliche Situation in 2025 unter Berücksichtigung der Gewerbegebietentwicklung Beimoor – Süd (ebenfalls mit Nordtangente, jedoch mit Netzschluss Strusbek).



Prognose 2025 Null – Fall
(Zahlenangaben sind Verkehrsbelegungen DTV-w (KFZ / 24h)

Um die unterschiedlichen Größenordnungen bei den zusätzlichen Verkehrsbewegungen auf dem Ostring in Richtung BAB – Anschlussstelle nachvollziehbar erfassen zu können, ist bei oben dargestellter Skizze der Wert von 19.500 KFZ / 24h von Bedeutung (Wert am südlichen Ostring). In diesem Zusammenhang ist nochmals wichtig festzuhalten, dass dies die Prognosewerte für 2025 ohne Berücksichtigung der Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd sind. Beim Prognose 2025 Mit – Fall (also unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd) ergeben sich folgende Größenordnungen bei den zusätzlichen Verkehrsbewegungen auf dem Ostring in Richtung BAB – Anschlussstelle:



Prognose 2025 Mit – Fall
(Zahlenangaben sind Verkehrsbelegungen DTV-w (KFZ / 24h)

Durch u.a. der baulichen Umsetzung des gesamten Gewerbegebietes Beimoor – Süd erhöht sich die Verkehrsbelegung am hier dargestellten Abschnitt des Ostring, südlich des verlängerten Kornkamps, in der Prognose auf 21.000 KFZ / 24h, somit insgesamt am Ostring (durch die Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd) im Vergleich zum Prognose 2025 Null – Fall um 1.500 Verkehrsbelegungen.

Erhöhung der Verkehrsbelegung um 1.500 aufgrund Gesamtentwicklung Beimoor - Süd

Angemerkt sei hier, dass sich diese berechneten Prognosewerte nicht auf den Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 82, sondern auf die Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd (Bebauungspläne Nr. 82, 88 A und 88 B) beziehen. Insoweit werden sich die Verkehrsbelegungen am Ostring (aufgrund der hier vorliegenden Bauleitplanung – also ausschließlich aufgrund der baulichen und nutzungsmäßigen Umsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82) um ca. 1/3 der Prognosewerte für die Gesamtentwicklung erhöhen, somit also nur um 500.

Erhöhung der Verkehrsbelegung um 500 aufgrund der Entwicklung B-Plan Nr. 82

Insgesamt bedeutet dies eine Erhöhung der tatsächlichen DTWv KFZ / 24h im Bereich der BAB – Anschlussstelle von 26.000 auf 26.500.

BAB - Anschlussstelle

Der Gutachter ist der Auffassung, dass diese Zunahme (von 500 KFZ / 24h in einem Bereich mit bestehenden Verkehrsbelegungen von 26.000 KFZ / 24h) keine Erhöhung der Verkehrsbelastung darstellt, die letztendlich das Funktionieren der BAB – Anschlussstelle grundsätzlich in Frage stellen würde; auch wenn hier mittel- bis langfristig, insbesondere auch unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklungen auf Seite der Gemeinde Siek, ein Ausbau der Straßenverkehrsanlagen notwendig werden wird.

4.3 ÖPNV

Aufgrund der bisher baulich umgesetzten verkehrlich – erschließungstechnischen Anlagen konnte bereits sichergestellt werden, dass der ÖPNV das Plangebiet bedient. So wurden zwei Bus – Haltestellen in der Straße „Am Hopfenbach“ sowie „Weizenkoppel“ eingerichtet und werden durch den VHH – Busbetrieb (Linie 469) bedient.

ÖPNV



Ausschnitt:
Ahrensburg Linien-
netz Stadt- und Re-
gionalverkehr,
aus: Stadtverkehr
Ahrensburg (ab
1.7.2011)

5. Lärmaspekte

5.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 82 der Stadt Ahrensburg wurde eine Lärmuntersuchung erstellt und im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt und aktualisiert. Die aktuelle Fassung mit dem Titel „Lärmuntersuchung B - Pläne 82, 88A und 88B Ahrensburg“ vom 10.02.2012 ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. In der Untersuchung wurden die B-Pläne Nr. 82, 88A und 88B im Zusammenhang untersucht.

Der Planbereiches soll als GE-Gebiet ausgewiesen werden. Im Südosten ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist der zwischenzeitlich bereits erfolgte Bau der Entlastungsstraße Kornkamp Süd.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung sind die künftig zu erwartenden Immissionen durch Verkehrs- sowie Gewerbelärm zu beurteilen. Etwaige Konflikte sollen aufgezeigt, bearbeitet und soweit möglich im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Ferner waren im Hinblick auf den Umweltbericht die Auswirkungen des geplanten Vorhabens (Prognoseplanfall 2025 mit B - Plänen 82, 88A und 88B) gegenüber dem Vorherzustand (Prognosenufall 2025 ohne B - Pläne 82, 88A und 88B) aufzuzeigen und zu bewerten.

5.2 Gewerbelärm

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms wurden die Vorbelastungen aus den bereits vorhandenen Gewerbegebieten berücksichtigt. Für den Prognosenufall ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 im Bestand innerhalb und außerhalb des B - Plans 82 nicht voll ausgeschöpft sind. Folglich besteht Spielraum für die Ausweisung weiterer GE-Flächen.

Berechnungen mit der Planungsempfehlung nach DIN 18005 Teil 1 ergeben, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der zu erwartenden Belastungen aus den künftigen B - Plänen 88A und 88B die Immissionsrichtwerte tags überall eingehalten sind. Folglich sind für den Tageszeitraum keine Emissionsbeschränkungen für die GE-Flächen erforderlich.

Dagegen können sich für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) Überschreitungen ergeben, insbesondere in den Bereichen Parkviertel und MI - Nutzungen nördlich des Beimoorweges sowie in den geplanten MI-Gebieten der B - Pläne 88A und 88B. Die nächtlichen Emissionen der GE-Flächen werden deshalb entsprechend beschränkt durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten L_{EK} für die Nacht. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und den zu erwartenden Belastungen aus den B - Plänen 88A und 88B werden

Lärmgutachten für
Beimoor - Süd

Ziel: GE-Entwicklung

Verkehrslärm und
Gewerbelärm

Vorbelastungen

Keine Nutzungsein-
schränkungen für
den Tageszeitraum

Nutzungseinschrän-
kungen im Nacht-
zeitraum

damit die Immissionsrichtwerte sowie auch die Orientierungswerte überall eingehalten.

5.3 Verkehrslärm

Die Berechnungen des Verkehrslärms basieren auf den aktuellen Verkehrsdaten des Büros Urbanus GbR. Sowohl die Beurteilung des Nullfalles als auch des Planfalles basieren auf Prognosen für das Jahr 2025. Der Planfall beinhaltet auch die Auswirkungen der B – Pläne 88A und 88B. Beide Prognosefälle gehen davon aus, dass die Nordtangente mittel- bis langfristig realisiert werden wird.

Ziel der Verkehrsplanung ist, die sehr hohen Verkehrsbelastungen, insbesondere entlang des Beimoorweges soweit wie möglich zu verringern, zumindest jedoch nicht zu erhöhen. Hierzu tragen der Bau von Kornkamp Süd sowie in den B - Plänen 88A und 88B die Planstraße A und der Lückenschluss der Straße An der Strusbek bei.

Bereits im Prognosenullfall gibt es hohe Immissionen durch Verkehrsgeräusche, insbesondere durch Beimoorweg und Ostring. Nahe der Einmündung Kurt-Fischer-Straße betragen die Beurteilungspegel bis zu $L_r = 70/61$ dB(A) tags / nachts, im Einmündungsbereich Kornkamp bis zu $L_r = 66/59$ dB(A) (Immissionsort Be - 16a). Damit sind die Orientierungswerte für MI-Gebiete in Höhe von $60/50$ dB(A) erheblich überschritten. Auch die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von $64/54$ dB(A) sind überschritten. Im Einmündungsbereich Kurt-Fischer-Str. werden der Schwellwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags erreicht und der von 60 dB(A) nachts knapp überschritten.

Im Parkviertel ergeben sich bis zu $L_r = 56/47$ dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von $50/40$ dB(A) sind hier ebenfalls erheblich überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von $59/49$ dB(A) sind hier jedoch eingehalten.

Die neuen Bauflächen im B-Plan 82 sowie auch in den B - Plänen 88A und 88B verursachen grundsätzlich Mehrverkehr. Dagegen führen der Bau von Kornkamp Süd sowie auch der im Rahmen der B-Pläne 88A und 88B zu erwartende Bau von Planstraße A und Lückenschluss An der Strusbek künftig zu einer Entlastung des Beimoorweges. Die Entlastung überwiegt etwas, so dass sich für den überwiegenden Teil des Beimoorweges Pegelminderungen ergeben. Sie sind jedoch sehr gering (überwiegend kaum spürbar).

Lediglich im Bereich der Lichtsignalanlage für die Kreuzung Kornkamp Süd / Beimoorweg ergeben sich stärkere Pegelzunahmen. Sie sind zurückzuführen auf den Bau des Kornkamps Süd und auf die Lästigkeitszuschläge für die neue Lichtsignalanlage. Am stärksten betroffen sind die Gebäude Beimoorweg 18a (insbesondere dessen Ostseite) und 18b (insbesondere Westseite). Die Pegelerhöhung betragen hier 4 bis 8 dB(A).

Ferner wird der Ostring zwischen Beimoorweg und Kornkamp Süd deutlich entlastet und zwar einerseits wegen des reduzierten Ver-

Planfälle

Keine Verschlechterung am Beimoorweg

Prognosenullfall Beimoorweg / Ostring

Prognosenullfall Parkviertel

Prognoseplanfall - Pegelminderungen am Beimoorweg

Prognoseplanfall - Pegelzunahmen am Kreuzungsbereich Kornkamp / Beimoorweg

Entlastung des Ostring

kehrsaufkommens, andererseits durch die Geschwindigkeitsbegrenzung. Im Parkviertel betragen die Entlastungen 3 bis 4 dB(A).

Das Plangebiet ist insbesondere in den straßennahen Bereichen von Ostring, Beimoorweg und Kornkamp Süd stark von Verkehrslärm betroffen. Teilweise ergeben sich Beurteilungspegel von 70/65 dB(A) tags/nachts und darüber. Die Orientierungswerte für GE-Nutzung von 65/55 dB(A) tags/nachts sind damit deutlich überschritten. Im Inneren des Gebietes werden sie jedoch weitgehend eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen nicht in Frage. Sie wären im Bereich von GE-Flächen unverhältnismäßig. Ersatzweise werden passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt (siehe Abschnitt Lärmschutzmaßnahmen).

5.4 Gesamtsituation

In beiden Prognosefällen ergeben sich die höchsten Gesamtlärmpegel im Nahbereich der Straßen. Maßgebliche Ursache ist der Verkehrslärm; Gewerbelärm spielt in der Nähe der Hauptverkehrswege praktisch keine Rolle.

5.5 Lärmschutzmaßnahmen

Der Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem B - Plan 82 wird durch die Emissionsbegrenzungen sichergestellt. Hierfür werden für die einzelnen Teilflächen maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} für den Nachtzeitraum festgesetzt.

Aufgrund des Verkehrslärms sind für schutzbedürftige Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen, Büros u.ä.) passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Ausgehend vom Gesamtlärm (Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm) werden die für die Bemessung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 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.

5.6 Lärmauswirkungen auf den Ostring

Der Verkehr auf dem Ostring nimmt durch die bauliche Entwicklung, die durch die Bebauungspläne Nr. 82 sowie Nr. 88A und 88B vorbereitet werden (wie oben dargestellt) prognostiziert um 1500 Kfz/24h zu. Dies entspricht einer Pegelzunahme um 0,3 dB(A). Diese Pegelzunahme liegt deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), ist also nicht spürbar bzw. akustisch nicht hörbar und wird daher von der Stadt Ahrensburg grundsätzlich als unkritisch eingestuft.

Im Übrigen wird im Rahmen dieser Abwägung nur der Bebauungsplan Nr. 82 behandelt – da aufgrund der bauleitplanerischen Vor-

Verkehrslärm an den
Plangebietsrändern

Passive Lärmschutz-
maßnahmen

Verkehrslärm

Schutz außerhalb
des Plangebiets
durch Emissions-
kontingente

Schutz innerhalb des
Plangebiets durch
passiven Lärmschutz

Nicht hörbare Ände-
rungen im Bereich
des Ostrings

bereitung dieser baulichen und nutzungsmäßigen Entwicklung nur ein Verkehrszuwachs von max. 500 KFZ/24h prognostiziert wurde, ist die Pegelzunahme noch deutlich geringer als oben dargestellt.

Planfeststellung für den Bau von Lärmschutzmaßnahmen am Ost-ring - Wesentliche Quelle ist hierzu der „Erläuterungsbericht zur Planfeststellung für den Bau von Lärmschutzanlagen an der L 224 sowie von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmvorsorge) vom 25.02.2010, Verfasser: Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein Niederlassung Lübeck“ sowie Informationsgespräche u.a. mit dem Bauamt der Gemeinde Großhansdorf.
Auszug aus dem o.g. Erläuterungsbericht:

„Der BAB-Zubringer Ahrensburg wurde vom Straßenneubauamt Mitte als K 104 für den Kreis Stormarn in den Jahren 1986 bis 1988 von Bau.-km 0+180 bis Bau.-km 3+650 neu erstellt. Diese Strecke umfasst den seinerzeitigen Planfeststellungsbereich.

Der Planfeststellungsbeschluss vom 09.07.1984 enthielt für diese Neubaumaßnahme hinsichtlich des Lärmschutzes in Form von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen einen sogenannten Lärmschutzvorbehalt.

Grund dafür war, dass seinerzeit noch keine gesetzliche Regelung von Immissionsgrenzwerten bestand, die dann erst 1990 mit der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung geschaffen wurde. Das ehemalige Straßenneubauamt Mitte in Neumünster hat Mitte der 90er Jahre eine Überprüfung der Lärmsituation begonnen, die jedoch im Zuge der Auflösung der Neubauämter unterbrochen und im Jahre 2002 vom inzwischen hierfür zuständigen Straßenbauamt Lübeck (seit 1.1.2005 Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein, LBV- SH, Niederlassung Lübeck) wieder aufgenommen wurde.

Dabei zeigte sich, dass die vorhandenen Schallschutzanlagen unter Berücksichtigung aktueller Verkehrsdaten nicht mehr ausreichend sind. Dazu hat das Straßenbauamt Lübeck im Jahre 2004 eine schalltechnische Untersuchung als Vorentwurf mit etlichen Varianten aktiver Lärmschutzmaßnahmen vorgelegt.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (jetzt LBV- SH, Betriebs-sitz Kiel) hat dann im gleichen Jahr dem Vorschlag zugestimmt, eine Wandhöhe von 2,5 m Höhe auf der Nordseite und 3 m Höhe auf der Südostseite als wirtschaftlichste und städtebaulich vertretbare Lösung vorzusehen. Der im Jahre 2005 aufgestellte und im Jahre 2006 genehmigte Bauentwurf weist die vorgesehene Variante dann näher aus.“

Wichtig in der Bewertung und Einschätzung der Lärmschutzmaßnahmen ist der Umstand, dass die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) erst 1990 rechtswirksam wurde – ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen würde (ohne den genannten „Lärmschutzvorbehalt“) daher nicht existieren.

Auffallenderweise wurde dieser „Lärmschutzvorbehalt“ (wohl in Abhängigkeit zu einzelnen Bauabschnitten) nur im Bereich des Ost-rings östlich der Abfahrt Manhagener Allee ausgesprochen. Auch für die Stadt Ahrensburg ist nicht nachvollziehbar ist, dass der Be-

Ostring und Planfeststellungsverfahren

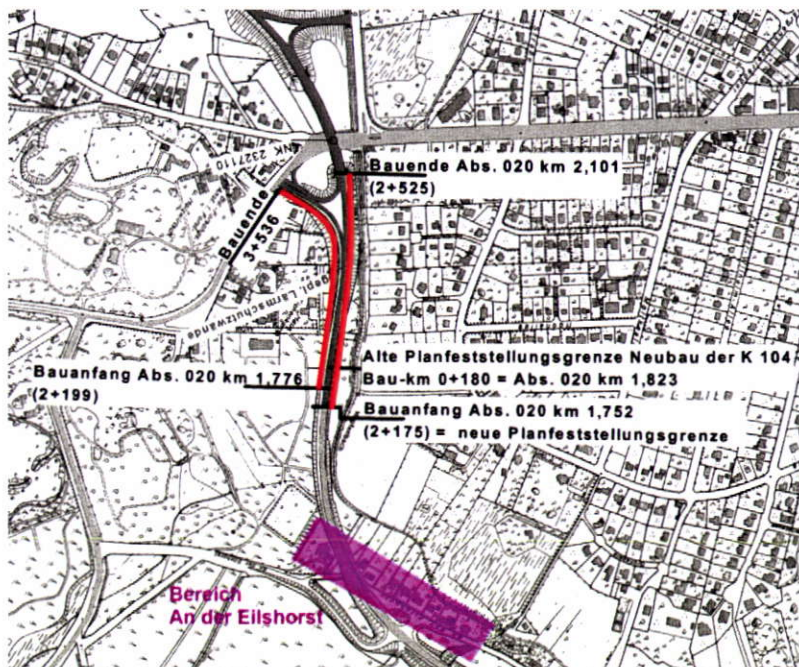
Planfeststellung und Lärmschutz

„Lärmschutzvorbehalt“

reich An der Eilshorst zum damaligen Zeitpunkt bis heute nicht in „Lärmschutzüberlegungen“ mit einbezogen wurde, obwohl hier tlw. Wohngebäude nur in wenigen Metern Abstand zur Fahrbahn des Ostrings stehen.

Nach Aussage der Gemeinde Großhansdorf, hat der LBV SH, Kiel mit Schreiben vom 24.7.2005 im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung (1. Stufe) klargestellt, dass es außer den für nun 2014 geplanten Lärmschutzmaßnahmen (in der Planskizze unten rot markiert) in Abarbeitung des mit Planfeststellungsbeschlusses v. 09.07.1984 für den II. BA keine weiteren Maßnahmen geben wird. Einen Lärmschutzvorbehalt gab es im Planfeststellungsbeschluss für den I. BA des Ostrings (L224) nicht, wohl aber für den II. BA (Umsetzung nach Erlass Berechnungsparameter = 16. BImSchV).

Trotz Planfeststellung bisher keine Umsetzung des Lärmschutzes



Übersichtsplan: planfestgestellte Lärmschutzmaßnahmen am Ostring „gewestet“ – nicht genordet

Insoweit sieht sich hier die Stadt Ahrensburg (insbesondere aufgrund der minimalen und unerheblichen Verkehrszuwächse am Ostring durch die bauliche Entwicklung des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 82) nicht als Verursacher oder Veranlasser von Verkehrslärmemissionen, die nachfolgend Lärmschutzmaßnahmen begründen würden.

6. Steuerung des Einzelhandels

6.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg

Die Stadt Ahrensburg verfolgt seit vielen Jahren das städtebauliche Ziel, die Ahrensburger Innenstadt auf der Basis des historischen Straßengrundrisses als Einkaufs- und Begegnungszentrum und als lebendige Mitte für die Stadt und ihr Umland zu erhalten und zu stärken. Wesentliches städtebauliches und planungsrechtliches Instrument hierfür war die bisherige Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere in den bestehenden Gewerbegebieten. Weitgehend sind hier Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Nutzungen nicht oder nur in geringfügigem Maß zulässig.

**Stärkung und Schutz
der Innenstadt**

Die positive Entwicklung der Innenstadt in den letzten Jahren und Jahrzehnten bestätigt den Erfolg dieser Bemühungen. Es bedarf aber weiterhin Anstrengungen, um das Ziel auch unter veränderten Rahmenbedingungen weiter verfolgen zu können. Hierzu gehört insbesondere eine weitere sensible Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt. Für die planerische und rechtliche Absicherung dieser Steuerung hat die Stadt ein aktuelles Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) in Auftrag gegeben, was seit Kurzem in der kommunalpolitisch beschlossenen Fassung vorliegt.

**Sensible Steuerung
des Einzelhandels in
der Gesamtstadt**

6.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen

Insoweit wird eine weitergehende Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten, mit dem Ziel, wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Ahrensburg zu vermeiden, für städtebaulich zwingend erforderlich gehalten.

**keine Schwächung
der zentralen Ver-
sorgungsbereiche
der Stadt**

Im Rahmen einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt und insbesondere der Innenstadt sollte im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 eine gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht angestrebt werden. Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereichs, der Langfristigkeit der Planwirkung sowie der grundlegenden Planungsabsicht, die Flächen vorrangig für klassische Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, wird daher ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich des B-Planes planungsrechtlich festgelegt

**Nachhaltiger Schutz
der Innenstadt
durch Ausschluss
von Einzelhandels-
einrichtungen**

6.3 gesonderte Regelungen für den KFZ – Handel und Tankshops

Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfes für Ausstellungs- und Vorführflächen sind diese Betriebe für eine innerstädtische Ansiedlung ungeeignet. Gleichzeitig ist bei diesen Betrieben nicht von einem erhöhten und damit für andere ansässige Gewerbebetriebe störenden Verkehrsaufkommen zu rechnen, anders als bei einzelhandelsrelevanten Fach- und Verbrauchermärkten, deren Liefer- und

KFZ-Handel

Kundenverkehre zu erheblichen Belastungen und Einschränkungen führen können. Zudem erfüllen Betriebe des Kfz-Handels mit ihren zugehörigen Reparaturwerkstätten auch die Funktion eines produzierenden Gewerbebetriebes und fügen sich damit in die bestehende und künftig angestrebte Nutzungs- und Siedlungsstruktur ein. Betriebe des KFZ-Handels und -Reparatur unterliegen daher nicht dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, sondern werden planungsrechtlich wie Gewerbebetriebe behandelt.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage grundsätzlich für die Ansiedlung von Tankstellen geeignet. Von den ergänzenden kleinflächigen einzelhandelsrelevanten Nutzungen sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten. Auch wird im Rahmen einer gezielten Steuerung künftiger Ansiedlungen eine vorrangige Ansiedlung dieser speziellen Shop - Konzepte aufgrund der üblicherweise ausgedehnteren Öffnungszeiten und den entsprechenden Lärmbelastungen, sowie aufgrund der zwingend notwendigen PKW-orientierten Zu- und Abfahrtsbereiche in zentralen Versorgungsbereichen nicht angestrebt. Kleinflächige Tankshops werden somit als zulässig festgesetzt, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche (max. 50 m²) eingerichtet sind.

Auf Rechtsgrundlage des § 33 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“ (auf Grundlage der ehemals getroffenen Festsetzungen in den jeweiligen Entwürfen) wurden am Beimoorweg drei Einzelhandelsbetriebe genehmigt. Diese genehmigten Einzelhandelsbetriebe genießen hier entsprechend der Baugenehmigungen für die Art der Einzelhandelsnutzung (Sortimentsstruktur) und den Umfang der Verkaufsflächen baurechtlich Bestandsschutz. Aufgrund der o.g. Festsetzungen sind im Plangeltungsbereich sind weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben jedoch nicht mehr möglich.

6.4 Sicherung der zentralen Planungsziele in Beimoor-Süd

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen soll im Weiteren die Umsetzung des Planungsziels, ein Gewerbegebiet (mit Schwerpunkt Arbeitsplätze) zu entwickeln, gewährleisten und nachhaltig sichern. Dies war bereits eines der wesentlichen Ziele der Rahmenplanung aus dem Jahr 2000.

Die zukünftigen Nutzflächen in Beimoor - Süd sollen vornehmlich den klassischen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch arbeitsplatzintensiveren Dienstleistungseinrichtungen zugeführt werden, da sonstige größere Flächenalternativen in Ahrensburg nicht mehr zur Verfügung gestellt werden können.

Auch mögliche störende Wirkungen von Einzelhandelsansiedlungen, zum Beispiel durch entstehende / gewachsene und ggfs. stark frequentierte Einzelhandelsagglomerationen mit den entsprechenden Belastungen durch Liefer- und Kundenverkehre sollen

Tankshops

Bisher genehmigte Einzelhandelsbetriebe

GE-Entwicklung

Angestrebte Nutzungsschwerpunkte

Störungen durch Einzelhandel

vermieden werden, da diese den Standort in seiner Attraktivität für klassische gewerbliche Betriebe und Dienstleistungseinrichtungen herabsetzen könnte.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsansiedlungen aufgrund der zugehörigen umfangreichen Parkraum- und Verkehrsflächen auch durch einen hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet, so dass große Potenzialbereiche für die eigentlich angestrebten Gewerbeansiedlungen verloren gehen würden.

**Zu großer Flächen-
verbrauch durch
Einzelhandelsbetrie-
be**

7. Technische Planungen

7.1 Entlastungsstraße „Kornkamp – Süd“

Die Entlastungsstraße „Kornkamp-Süd“ verläuft in Nord-Süd-Richtung zwischen Beimoorweg (K106) und Ostring (L224). Hinsichtlich der verkehrsplanerischen Grundlagen wird auf Ziffer 3.1 der Begründung verwiesen. Der Anschluss an die L224 erfolgt im Bereich der Zufahrt zum ehemaligen 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.

Entlastungsfunktion
„Kornkamp – Süd“

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. Eine im Knotenpunktbereich befindliche Grundstückszufahrt muss jedoch aufgrund der Knotenpunktausbildung verlegt werden.

Ausbaudetails
„Kornkamp – Süd“

7.2 verkehrliche Gesamterschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über eine in Ost – West - Richtung verlaufende Erschließungsstraße („Am Hopfenbach“), die im Osten an den Kornkamp Süd 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 Haupteerschließungsstraße erhält beidseitig Grün- bzw. Parkstreifen sowie gemeinsame Geh- und Radwege. Zwischen Knotenpunkt K106 / L224 und der Kreuzung der K 106 mit dem Kornkamp ist parallel zur K106 auf der östlichen Seite ein gemeinsamer Geh- und Radweg geplant.

Verkehrsstruktur im B-
Plangebiet

7.3 Schmutzwasser

Für die Schmutzwasserentwässerung ist eine Pumpstation (PW - Beimoor) im Bereich des Knotenpunktes Kornkamp Süd/ Am Hop-

Pumpstation

fenbach vorgesehen. An diese Pumpstation wird das anfallende Schmutzwasser der an Kornkamp-Süd angrenzenden Gewerbeflächen sowie die zukünftigen anfallenden 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 / Ost-ring) vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das derzeit bereits ausgelastete Pumpwerk in der Lübecker Straße.

Druckleitung

7.4 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 Ostringes gelegenen Regenrückhaltebecken-Süd zuführt.

Westlich Weizenkoppel / Gerstenstieg

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.

Östlich Weizenkoppel / Gerstenstieg

Der Transportsammler, der in einer im westlichen Teil 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. Die Trasse wird außerhalb der auch zukünftig öffentlichen Wegefäche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Zusätzlich wird über ein vorhandenes Regenklärbecken in das vorhandene RRB - Süd das Niederschlagswasser der Bereiche Gänseberg, Lohe und die Bahntrasse abgeleitet.

Transportsammler zum RRB - Süd

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.

Rückhaltung

Durch diese Volumenverlagerung kann der westliche Bereich des B-Plangebietes an den Transportsammler in das vorhandene RRB - Süd eingeleitet werden. Entsprechend der Anforderung der Wasserbehörde ist in der nördlichen Fläche zwischen RRB - Süd und

Zusätzliches Regenklärbecken

dem Ostring ein zusätzliches Regenklärbecken geplant.

7.5 Sonstige Ver- und Entsorgung

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

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

Wasserversorgung

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

Gas und Strom

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

Schmutzwasser

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

Telekommunikation

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

Müll und Wertstoffe

Die Fragen des Brandschutzes werden in enger Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Feuerwehr geklärt. Zwei ausreichend dimensionierte Feuerlöschteiche werden im Plangebiet vorgesehen

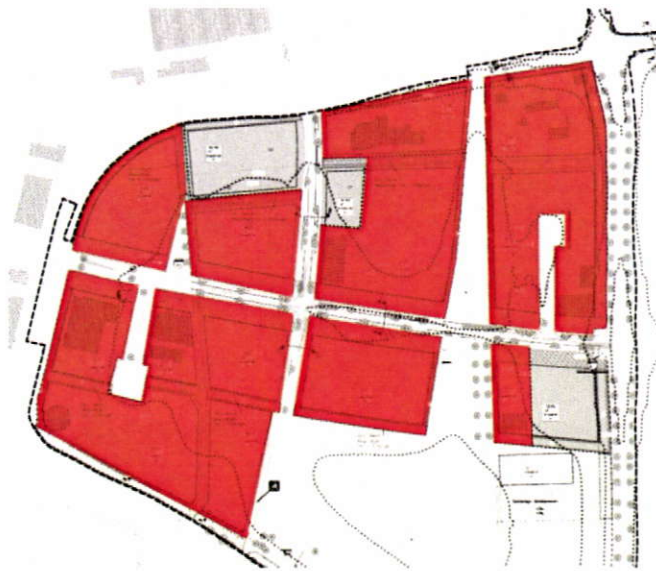
Brandschutz

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.82 der Stadt Ahrensburg sind in Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Beimoor Nord die Bauflächen des zukünftigen Gewerbegebietes Beimoor Süd als Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht den bereits dargestellten übergeordneten Planungen und den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung. Die festgesetzten Gewerbegebiete sind in sich bezüglich der zulässigen Nutzungen zониert.



Der überwiegende Teil der Bauflächen sind als Gewerbegebiet GE/N1 ausgewiesen. Aufgrund der Absicht, hier höherwertige gewerbliche Anlagen baulich umzusetzen, sind die im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung vorgesehenen zulässigen Nutzungen Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen, da diesen den stadträumlichen Charakter nachhaltig beeinträchtigen können.

Ebenfalls ausgeschlossen wurden in den GE/N1 – Bereichen Tankstellen, um insbesondere zusätzliche Verkehre in den internen Bereichen des Gewerbegebiets zu vermeiden.

Aufgrund der Absicht, hier höherwertige gewerbliche Vorhaben zu ermöglichen, sind die im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), hier allgemein zulässig.

Gewerbegebiete

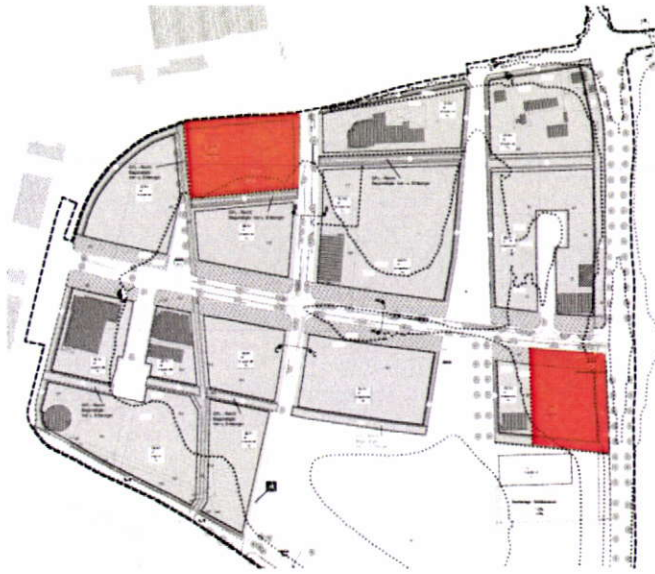
Zonierung der Gewerbegebiete

GE/N1 – Bereiche

Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätze

Ausschluss von Tankstellen

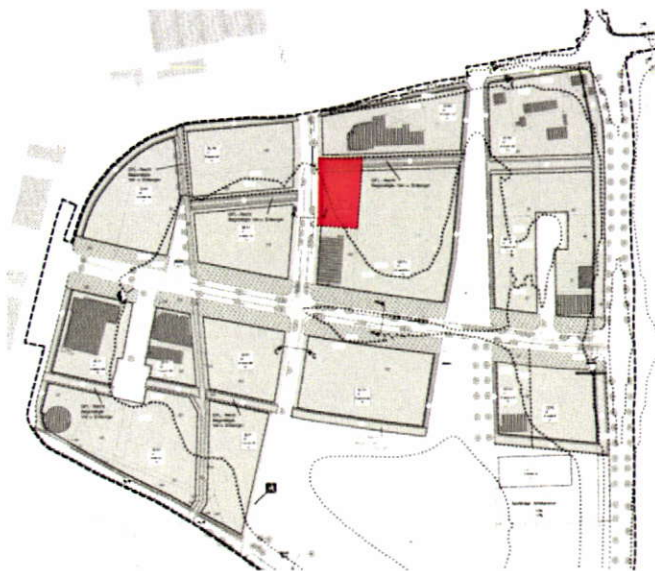
Zulässigkeit weiterer höherwertiger Vorhaben



GE/N2 – Bereiche

Die Zulässigkeitsregelungen für die Gewerbegebiete GE/N2 sind weitgehend mit, Ausnahme von Tankstellen, die hier ausnahmsweise zulässig sind, identisch mit den Nutzungszulässigkeiten in den Gewerbegebieten GE/N1. Diese Regelung erfolgte aus der Überlegung, insbesondere an den umgebenden Straßenzügen (Beimoorweg und Kornkamp – Süd), also an den Plangebietsrändern, die auch wesentlich mehr überörtliche Verkehre aufnehmen als die internen Straßenzüge des Gewerbebiets, entsprechend sinnvolle und nachgefragte Nutzungen (Tankstellen) bereichsbezogen auszuweisen.

Zulässigkeit von
Tankstellen



GE/N3- - Bereich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 82 ausnahmsweise zulässig, mit Ausnahme von folgenden Unterarten von Vergnügungsstätten: Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros. Zum Schutz und zur Sicherung der planerischen Ziele, hier einen hochwertigen gewerblichen Standort zu entwickeln, sind diese Unterarten bis auf

Regelungen zu Ver-
gnügungsstätten

den Bereich des Gewerbegebiets GE/N3 (hier wurde bereits ein Spielcasino errichtet) im sonstigen Plangebiet nicht zulässig.

Die Stadt Ahrensburg befürchtet, dass die genannten Unterarten der Vergnügungsstätten nicht mit der von ihr angestrebten Funktion des Gewerbegebietes im Einklang stehen (nutzungsmäßig und stadträumlich) und darüber hinaus ggfs. sogenannte „Trading – Down – Tendenzen“) in Gang setzen könnten, die das Image und die Standortqualität des Gewerbegebietes nachhaltig negativ beeinflussen könnten und somit die gesamtgewerbliche Entwicklung beeinträchtigen könnte.

Gefahr von
„Trading – Down –
Tendenzen“



Private Grünfläche
„Sportanlage –
Schützenverein“

Zwischen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ und dem Kornkamp – Süd wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“ ausgewiesen. Die Nutzungszulässigkeiten wurden auf die tatsächliche Vereinsaktivität des Ahrensburger Schützenvereins abgestimmt. Andere Nutzungen, auch andere sportliche Anlagen, sind hier nicht zulässig.

Private Grünfläche
„Sport“

Die Ausweisung dieser sportlichen Anlage innerhalb einer Grünfläche steht im Zusammenhang mit der langfristigen Entwicklung von weiteren sportlichen Einrichtungen in den benachbarten öffentlichen Grünflächen. Im Gegensatz zur bisherigen Planung soll nunmehr die großflächige öffentliche Grünfläche zurzeit keiner sportlichen Nutzung mehr zugeführt, sondern als Zone für Freizeit und Erholung ausgewiesen werden. Dies ist begründet in dem bisherigen Fehlen einer verbindlichen und detaillierten hochbaulichen Funktionsplanung als konkretisiertes Sportflächenkonzept. Dies soll langfristig jedoch planerisch und inhaltlich zu dem Zeitpunkt wieder aufgegriffen werden, sobald entsprechende Planungen vorliegen

Langfristige Entwick-
lung weiterer sportli-
cher Anlagen

und gesamtstädtische Belange dies erfordern. Insoweit stellt die ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“ ein erstes Teilstück einer langfristigen Sportstättenentwicklung und –realisierung dar.

Um insbesondere die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestalterisch vor zu nah heranrückenden störenden baulichen Anlagen zu schützen, sind grundsätzlich Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Querspange „Am Hopfenbach“ ist aus den gleichen Gründen in einer Tiefe von 5,0 m die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

**Nebenanlagen,
Stellplätze und Ga-
ragen**

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der zulässigen Obergrenzen der Ausnutzung für Gewerbegebiete gem. BauNVO wurde flächendeckend für die festgesetzten GE-Flächen eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“ wurde eine reduzierte GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies dient der städtebaulichen Zielsetzung, den Standort einer zukünftigen überörtlichen Sportanlage überwiegend nicht baulich zu nutzen und darüber hinaus die Eigenschaft als Grünfläche mit sportlicher Zweckbestimmung (mit wenig Versiegelung und einem hohen Maß an Freiflächenanteilen etc.) zu gewährleisten.

GRZ

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. 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 ca. von 19 m festgesetzt. Die sonstigen Bereiche der Gewerbegebiete wurden mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 16,5 m versehen. Die gewerblichen Bereiche direkt südlich des Beimoorweges werden in reduzierterer Höhenentwicklung mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 14 m festgesetzt.

**Bauliche Höhenent-
wicklung
GH_{max}**

8.3 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 Bauherren zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m vorsieht, jedoch unter Beibehaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise.

**Abweichende Bau-
weise**

8.4 Ein- und Ausfahrten

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

**Max. 1-2 Zufahrten
mit Breitenbe-
schränkung**

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 zusätzliche Abfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 5,0 m. Damit werden überdimensionierte Funktionsflächen direkt abgehend vom öffentlichen Straßenraum verhindert und die eigentliche Straßenraumgestaltung durch entsprechend Grünstreifen und festgesetzte Baumpflanzungen gewährleistet.

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugebiete bzw. Bauquartiere werden entsprechend der baulitplanerischen Angebotsplanung für 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 sonstigen Grundstücksgrenzen werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Baugrenzen

8.6 Straßenverkehrsflächen

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

Straßen gemäß der städtebaulichen Planung

Darüber hinaus finden sich im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen Festsetzungen zum Anpflanzen von Straßenbäumen, die als wesentliches Element der öffentlichen Straßenraumgestaltung dienen. In der Hauptstraße „Am Hopfenbach“ wurde aufgrund dieser Gestaltungsziele nur eine Baumart, die Traubeneiche, als zulässig festgesetzt.

Straßenbäume

Ausreichend dimensionierte Fußwege wurden bei der verkehrlichen Erschließungsplanung berücksichtigt und wurden Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Fußwege

8.7 Festsetzung zur Gestaltung

Auch zu Werbeanlagen wurden grundsätzliche Regelungen zu zulässigen Dimensionen und den zulässigen Standorten getroffen, dies soll zur Sicherstellung der hochwertigen räumlichen Gestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd beitragen. So sind freistehende Werbeanlagen (Werbepylone), die über die festgesetzte max. Gebäudehöhe herausragen, unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Blink- und Wechselbeleuchtungen, die überörtlich störend wirken können.

Werbeanlagen

8.8 Festsetzung aufgrund der technischen Erschließungsplanung

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

Festsetzung eines Schmutzwasserpumpwerks im Kreuzungsbereich "Kornkamp-Süd" / "Am Hopfenbach".

Schmutzwasserpumpwerk

Festsetzung von zwei Trafostationen und einer Gasdruckregelanlage in direkter Anbindung an die Straße "Am Hopfenbach".

Trafos und Gas

Festsetzung von Flächen für die Oberflächenentwässerung sowie –klärung am südlichen Ende Straße "Kornkamp-Süd" im Übergangsbereich zur Aue sowie südwestlich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche „Freizeit und Erholung“.

Oberflächenentwässerung

Zwei Flächen für Feuerlöschteiche in direkter Anbindung an die Straße "Am Hopfenbach", um den Anforderungen der zu gewährleistenden Löschwasserversorgung im Plangebiet zu genügen.

Feuerlöschteiche

Bei bestehenden Abwasseranlagen bzw. zukünftigen optional notwendigen Abwasseranlagen, die nicht auf öffentlichem Grund liegen, wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger in die Planfassung übernommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Sonstige nachrichtliche Übernahmen, u.a. die Darstellung des Gewässerschutzstreifens an der Aue und die Darstellung der freizuhaltenden Sichtdreiecksflächen in den Kreuzungsbereichen weisen auf entsprechende einzuhaltende Nutzungseinschränkungen hin.

Gewässerschutzstreifen, Sichtdreiecksflächen

9. Grünordnerischer Beitrag

9.1 Anlass und Rahmenbedingungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 bezweckt die Stadt Ahrensburg, das Planungsrecht für die Entwicklung von Gewerbe- und Sportflächen sowie für die südliche Verlängerung Kornkamp zu schaffen.

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 (Bielfeldt + Berg, 2004).

Zwischenzeitlich wurden Teile des B-Plans (Straße Verlängerung Kornkamp, Regenwasserklär-, -rückhalte- und -versickerungsbecken, Bebauung in Teilbereichen) bereits realisiert.

9.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Ahrensburg südlich des Beimoorweges. Es wird wie folgt begrenzt:

im Norden und Westen durch den Beimoorweg

im Süden durch den Ostring

im Osten in Verlängerung des Kornkamps bzw. durch östlich gelegene landwirtschaftliche Fläche

9.3 Übergeordnete Fachplanung / Rechtliche Festsetzungen

Bei der Aufstellung des B-Plans und Erarbeitung des grünordnerischen Beitrags sind neben den Aussagen der gemeindeeigenen Bauleitplanung auch die Vorgaben der übergeordneten Planungen und Festsetzungen zu berücksichtigen:

Gemäß Landesraumordnungsplan liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum. 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. Ahrensburg hat die Funktion eines Mittelzentrums. Es liegt auf der Siedlungsachse.

**Landesraumordnungsplan (LROP)
Schleswig - Holstein
(1998)**

Gem. Regionalplan (1998) soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf den Achsen vollziehen. Das B-Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse. Dieser Bereich ist zudem als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs dargestellt. Im Kapitel „Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden“ ist für Ahrensburg formuliert, dass für die weitere Gewerbeentwicklung südlich des Gewerbegebietes Beimoor Flächenvorsorge betrieben

Regionalplan - Planungsraum I (1998)

werden muss.

Der sich östlich an die Siedlungsachse anschließende Bereich ist als regionaler Grünzug dargestellt. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge vermieden werden. Hier soll planmäßig nicht gesiedelt werden.

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

Das gesamte B-Plan-Gebiet liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Nutzungen, die die Qualität oder die Nutzungsmöglichkeiten der Grundwasservorkommen beeinträchtigen können, sind zu vermeiden oder nur zuzulassen, wenn ein Ausschluss von Gefährdungen sichergestellt werden kann.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg bereitet mit der Darstellung von Gewerbegebiet, Grünflächen und Verkehrsflächen den B-Plan weitestgehend vor.

Flächennutzungsplan

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.

Landschaftsprogramm (1999)

Das gesamte Plangebiet liegt nach Darstellung des Landschaftsrahmenplans innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Der Landschaftsplan wurde parallel zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans geändert und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Landschaftsplan Ahrensburg

Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen im Stadtgebiet Ahrensburgs (mit Ausnahme von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes und Objekten, die nach anderen Vorschriften des LNatSchG oder des Denkmalschutzes geschützt sind) sind geschützte Landschaftsbestandteile. Geschützt sind 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). Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei mindestens einer der Stämme einen Umfang von 50 cm oder mehr aufweisen muss. Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder zu verändern.

Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg (i.d.F. vom 25.02.1998, geändert 1.10.2003)

9.4 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Stand 2004)

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben und hinsichtlich ihrer Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt bewertet. Ferner wird die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber vorhabenspezifischen Wirkungen eingeschätzt. Im Rahmen der Empfindlichkeitsabschätzung wird davon ausgegangen, dass alle Schutzgüter, unabhängig von ihrer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt, eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit Flächenversiegelungen und Überbauung aufweisen. Da jedoch hinsichtlich weiterer Wirkfaktoren (Schad- und Nährstoffzufuhr, Zerschneidung, Grundwasserabsenkung) unterschiedliche Empfindlichkeiten zu erwarten sind, wird auf jene in den einzelnen Abschnitten gesondert Bezug genommen.

9.4.1 Derzeitige Flächennutzungen

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans liegen überwiegend brach. Im Areal verteilt befinden sich bereits bebaute Grundstücke, Regenwasserbehandlungsanlagen und Feuerlöschteiche. Die Straßen sind in ihrer Grundstruktur hergestellt. Im westlichen Bereich verläuft ein Regenwasserkanal, der das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet nördlich des Beimoorweges zu den südlichen Rückhalteanlagen nahe der Aue transportiert.

9.4.2 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 Südwesten auf rd. 36 m NN ab.

Gemäß einem hydrogeologischen Gutachten (Paluska, Dr. Antonin (1998): Ahrensburg - Hydrogeologische Planungskarten 8246 und 8250. Planungsgebiete Beimoor -Süd und Ahrensfelde - Nordost. Hydrogeologische Unterlagen - Planungskarten mit Erläuterung und Bewertung. Hamburg) besteht der geologische Aufbau der oberflächennahen Schichten (bis 10 m) überwiegend aus vermutlich saaleeiszeitlichem 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 Baugrundgutachten (Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Dipl.-Ing. Holger Cords (Mai 2004): Baugrundgutachten B 1540/00/04, Bargtheide) bestätigt im Wesentlichen die vorgenannten Grundsätzlichkeiten.

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

Bestand

Bedeutung

mittel.

Die im Plangebiet (teil-)versiegelt 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.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Winderosion ist aufgrund der vorherrschenden Bodenarten nachrangig. Die Gefährdung 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.

Vorbelastungen

9.4.3 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet kommen (mit Ausnahme der technisch geprägten Becken zur Wasserrückhaltung und als Feuerlöschreservoir) keine Oberflächengewässer vor.

Grundwasser

Gemäß dem o.g. hydrogeologischen Gutachten befindet sich im Bereich Beimoor ein bedeutsamer Grundwasserleiter: die obermiozänen Glimmersande und pliozänen Kaolinsande. 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.

Bestand

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 Schad-

Bedeutung / Empfindlichkeit

stoffeintrag 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.

Vorbelastungen

9.4.4 Klima und 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. Grünlandereien) sind diese Schwankungen geringer.

Bestand

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

Bedeutung / Empfindlichkeit

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 bis geringe klimatische Bedeutung für das Klima im zukünftigen Gewerbegebiet 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 in relativ geringem Umfang gegeben. Weiterhin ist von einer Belastung in Form von Luftschadstoffen durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen auszugehen.

Vorbelastungen

9.4.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

Potentiell natürliche Vegetation

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.

Biotopstruktur

Im Rahmen des 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.

Bestand

Folgende Biotoptypen wurden erfasst:

RHf - Staudenflur feucht-nasser Standorte

Im Südosten des Plangebietes, im Dreieck Ostring / Aue gelegen, hat sich auf häufiger überschwemmtem Areal eine kleinflächige Staudenflur feucht-nasser Standorte entwickelt. Dieser Bereich ist gem. § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG geschützt.

HGb - Einzelbaum/ Baumreihe

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 Biototyp Straßen begleitender Gehölzsaum zusammengefasst wurden. Nördlich des Beimoorweges stocken einige landschaftsbildprägende Einzelbäume (Eichen, Kirschen), die ehemals Bestandteile von Knicks waren.

HGs - Straßen begleitender Gehölzsaum

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 Brennnesselbeständen 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.

GI - Artenarmes Intensivgrünland

Im Westen und Norden des Plangebiets kommen zwei intensiv genutzte Grünlandflächen vor.

AA - Acker

Ehemals wurden die größten Teile des Plangebiets von Ackerflächen eingenommen. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich gänzlich aufgegeben; noch baulich ungenutzte Flächen haben sich zu Brachen entwickelt.

SBa - Bebauung im Außenbereich, landwirtschaftlicher Betrieb und SBe - Einzelhausbebauung

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich einzelne bebaute Grundstücke bestehend aus Wohnhäusern, Scheunen und verschiedenen Schuppen. Zum Beimoorweg hin liegt ein Garten mit Obstgehölzen, die übrigen Flächen werden als Garten oder Lagerflächen genutzt.

SVs - Straßenverkehrsfläche

Die asphaltierten Einfahrten zu den Grundstücken und landwirtschaftlichen Wegen sind den Straßenverkehrsflächen zuzuordnen.

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.

Bedeutung

In der nachfolgenden Tabelle wird für die einzelnen Biotoptypen des Bestandes die ermittelte Bedeutung dargestellt. Darüber hinaus werden Angaben zum Schutzstatus getroffen.

Bewertung der Biotoptypen

Biotyp	Code	naturschutz- fachliche Be- deutung	gesetzlicher Schutz nach...
Staudenflur feucht-nasser Standorte	RHf	hoch	§ 30 BNatSchG
Einzelbaum / Baumreihe	HGb	mittel	/
Straßen begleitender Gehölzsaum	HGs	mittel	/
Artenarmes Intensivgrünland	GI	gering	/
Acker	AA	gering	/
Bebauung im Außenbereich, landwirtschaftlicher Betrieb	SBa	gering	/
Einzelhausbebauung	SBe	gering	/
Landwirtschaftlicher Weg	SVI	gering	/
Straßenverkehrsfläche [versiegelt (Asphalt/ Pflaster)]	SVs (v)	gering	/
Scherrasen	SPr	gering	/
Ver- und Entsorgungsanlage	SO	gering	/

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.

Empfindlichkeit

Als wesentliche Vorbelastung des Plangebietes ist die bereits erfolgte, aber durch den B-Plan angestrebte Bebauung (Einschränkung der Lebensmöglichkeiten von heimischen Tier- und Pflanzenarten) aufzuführen. Die Verkehrsimmissionen der angrenzenden Straße wirken sich ebenfalls restriktiv auf den Naturhaushalt aus.

Vorbelastungen

Fauna

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

9.4.6 Landschaftsbild

Südlich des Beimoorweges bietet sich das Bild einer weitgehend ungeordnet strukturierten Landschaft durch die bereits an verschiedenen Stellen entstandene Bebauung. Festsetzungen bezüglich der Gestaltung des Areal sind vorgesehen.

Bestand

Das eigentliche Plangebiet weist aufgrund der intensiven, aber unstrukturierten Bebauung und den nur wenigen randlichen naturnahen Strukturen eine geringe Eigenart und natürliche 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.

Bedeutung / Empfindlichkeit

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

Vorbelastungen

9.5 Prüfung des Eingriffs

9.5.1 Darstellung des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Entwicklung von im Wesentlichen gewerblichen Bauflächen, Sportflächen, Straßen, deren Entwässerung sowie von Grünflächen für Erholungszwecke und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes.

9.5.2 Beeinträchtigungen / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Folgenden werden die aus grünordnerischer Sicht erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen, die infolge der Ausweisung des B-Plans zu erwarten sind, dargestellt. Die Maßnahmen werden getrennt nach den Schutzgatkategorien des Runderlasses beschrieben. Inwieweit die Maßnahmen im B-Plan Berücksichtigung finden, ist Kap. 8 zu entnehmen.

Boden

- Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen.
- Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege sowie das Verwenden wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich von Wegen und Stellplätzen
- Schonender Umgang mit dem Boden während der Bautätigkeit durch
 - Einsatz von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck
 - geringstmögliches Befahren
 - Sichern von zukünftigen Vegetationsflächen gegen ein Befahren mit Baufahrzeugen während der Bautätigkeit
 - sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden des während der Bautätigkeit auszuhebenden Oberbodens
- Vermeidung von Lagerflächen außerhalb der Bauflächen
- sorgfältige Säuberung der Baustelle von allen Reststoffen und deren fachgerechte Entsorgung

Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. Unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen bleiben bestehen.

Wasser

- Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Durch die Einleitung von belastetem und erwärmtem Oberflä-

Beeinträchtigungen

chenwasser in die Aue oder andere Maßnahmen kann es zu einer nachteiligen Veränderung der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Gewässers kommen.

- Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.
- Die Versiegelung ist auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege sowie das Verwenden wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich von Wegen und Stellplätzen zu reduzieren.
- Das Niederschlagswasser von Dächern und anderen befestigten Flächen soll einer Anlage zur Regenwasserklärung und Retention/ Versickerung zugeführt werden.
- Durch entsprechende Dimensionierung des Retentionsraums und Pflanzung von beschattenden Gehölzen kann eine Reduzierung der Erwärmung des Oberflächenwassers erreicht werden.
- Die Baustellen sind sorgfältig von allen Reststoffen zu säubern und die Reststoffe fachgerecht zu entsorgen.
- Zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser ist ein Verzicht auf den Einsatz von Bioziden, mineralischen Düngern und Streusalz etc. auszusprechen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. Unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen bleiben bestehen.

Klima / Luft

- 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 Lärm-entwicklung durch die gewerbliche Nutzung zu rechnen. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr zu erwarten.
- Reduzierung der Versiegelung und Überbauung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- intensive Begrünung der Straßenräume
- intensive Begrünung der nicht überbauten Bereiche auf den Gewerbegrundstücken
- Begrünung von größeren, geschlossenen Dach- und Fassadenflächen zur Erhöhung der Luftfeuchte und Verringerung der Erwärmung.

Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden.

Arten- und Lebensgemeinschaften

- Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten.
- Teile der Straßen begleitenden Grüns werden für Straßen- und Wegeanbindungen entnommen.
- Beeinträchtigung und Gefährdung der zu erhaltenden Teilstücke des Straßen begleitenden Grüns durch:
 - Isolierung
 - langfristige Standortverschlechterungen z.B. durch Versiegelung, Geländeaufschüttung
 - Minderung der Qualität durch unsachgemäße, unter Umständen gärtnerische Pflege und Verfremdung
- Störung von Tierarten (auch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans) durch Lärmimmissionen sowie optische Licht- und Bewegungsreize

- Reduzierung der Versiegelung und Überbauung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege;
- weitgehende Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen in den Randbereichen
- Beachtung der DIN 18 920 `Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen@
- Durchführung von Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Vegetations- und Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit zwischen 15. März und 30. September)
- intensive Begrünung der nicht überbauten Bereiche bei weitgehender Verwendung heimischer Arten, hierzu gehören auch Dach- und Fassadenbegrünungen
- Anlage von Gehölzstreifen als Abgrenzung und Übergang der baulichen und sonstigen intensiven Nutzungen zur freien Landschaft
- Beschränkung der nächtlichen Beleuchtung auf das Betriebsgelände (Ausrichtung der Leuchten nach unten, Einsatz mechanischer Lichtblenden)
- Verwendung von Natrium-Dampflampen
- Reduzierung des Baulärms durch lärmarme Maschinen
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden, mineralischen Düngern und Streusalz

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. Unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen bleiben bestehen.

Landschafts- und Ortsbild /-struktur / Erholungsfunktion

- Überformung der ehemaligen durch weiträumige Ackerflächen geprägten Landschaft
- Verstärkung optischer Kontraste (nicht landschaftsbezogene Fassadengestaltung, dominierende großvolumige Gebäude);
- Verstärkung von Lärmeinwirkungen (Geräuschpegel, lästige Geräusche)

Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Beeinträchtigungen

- Verringerung visueller Beeinträchtigungen, gestalterische Aufwertung, Annäherung an die vorhandene Landschaft und Vermeidung einer potentielle Gleichförmigkeit durch:
 - Erhalt von Gehölzstrukturen im Randbereich des geplanten Gebietes
 - Anlage einer naturbetonten Eingrünung gegenüber der freien Landschaft
- Fassadenbegrünungen
- Vermeidung visueller Beeinträchtigungen durch Verzicht auf fernwirksame reflektierende Flächen, ungebrochene und leuchtende Farben. Die Farbgebung geplanter Baukörper sollte so gehalten sein, dass sie sich in den Raumausschnitt möglichst weit einordnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. Unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen bleiben bestehen.

9.6 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Plangebiet bleiben bei mit Durchführung des B-Plans auch unter Berücksichtigung der in den B-Plan aufgenommenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 8) erhebliche Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie des Landschaftsbildes bestehen. Folgende Beeinträchtigungen sind zu erwarten:

- Im Zuge der Errichtung eines Gewerbegebietes, des Baus von Straßen und von Sportanlagen ist von Veränderungen im Bereich der natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Klima und Luft auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind vor allem im Bereich des Boden- und des Wasserhaushaltes zu erwarten.
- - Durch die vorgesehene Überbauung bzw. Flächenversiegelung ergibt sich ein Verlust an Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- - Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für diese Beeinträchtigungen erfolgt wegen der unterschiedlichen Bilanzierungsverfahren für die Verlängerung Kornkamp einerseits und die sonstigen Festsetzungen des B-Plans andererseits getrennt.

9.6.1 Kompensationsbedarf für Festsetzung des B-Plans ohne Verlängerung Kornkamp

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die eingriffsbezogenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3.7.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff).

Schutzgut Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass erreicht, wenn

1. die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers,
2. die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers (einschließlich naturnaher Gestaltung von Regenklärbecken bzw. Regenrückhaltebecken) sowie
3. die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser

sichergestellt ist.

Das über versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird einer Anlage zur Regenwasserklärung und -retention zugeführt, wo es zum Teil versickert werden kann. Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß beseitigt.

Schutzgut Boden

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist die Berechnung des Umfangs bzw. der Flächengröße der voraussichtlichen Versiegelung/ Überbauung erforderlich. Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Flächengrößen (gerundet) wurden auf der Plangrundlage des B-Plan-Entwurfs (Stand Januar 2012) ermittelt und nach der angegebenen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung von 50%, jedoch bis zur Kappungsgrenze von GRZ 0,8, berechnet.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung sieht der Runderlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion vor. Ist eine Entsiegelung nicht möglich, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden.

Da die Regenrückhalteanlage (nicht das Absetz-/Klärbecken) im Südosten in hohem Maße landschaftsgerecht angelegt wird (allerdings umfangreiche Abgrabungen erforderlich sind) wird hier ein Ausgleichsfaktor von 0,3 in Ansatz gebracht. Die anderen Becken werden wegen ihrer Nutzungsintensität mit dem Faktor 0,5 belegt. Da die Freifläche des Schützenvereins weitgehend unversiegelt bleibt, wird dieser Anteil des Grundstücks mit dem Faktor 0,3 berechnet.

Ermittlung der Größe der Eingriffsflächen sowie des Ausgleichsbedarfs (Gewerbegebiet/ Verkehrsflächen (ohne südl. Verlängerung Kornkamp), Schützenverein, Ver- und Entsorgung)

Flächenausweisung	Flächen- größe in m ²	mögliche Über- bauung in m ²	Ausgleichs- faktor	Ausgleichser- fordernis in m ²
Gewerbeflächen (GFZ bis 0,8)	150.385	120.308	0,5	60.154
Schützenverein, bauliche Anlage	2.097	2.097	0,5	1.048,5
Schützenverein, Freiflä- che	5.903	5.903	0,3	1.770,9
Straßenverkehrsflächen (ohne südl. Verlängerung Kornkamp)	19.007	19.007	0,5	9.503,5
Ver- und Entsorgungsan- lagen ohne Rückhaltebe- cken im SO	8.833	8.833	0,5	4.416,5
Regenwasserrück- haltebecken im Südosten	20.175	20.175	0,3	6.052,5
(öffentl. Grünflächen)	(79.668)			
Summe				82.945,9

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind soweit Strukturen von besonderer Bedeutung betroffen sind zusätzlich zu Eingriffen in das Schutzgut Boden auszugleichen.

Eingriffe in dieses Schutzgut entstehen lediglich durch die Entnahme von derzeitigen Straßen begleitendem Grün im Bereich der Anbindungspunkte der neuen Straßen an das vorhandene Netz. Der Umfang beträgt rd. 700 m². Des Weiteren sind, trotz Reduzierung des Ausbauquerschnitts, Einzelbäume im Bereich des auszubauenden Knotens Kornkamp / Beimoorweg betroffen.

Der Ausgleich erfolgt durch umfangreiche Neuanpflanzungen an den Rändern der gewerblichen Flächen sowie durch Anpflanzungen von Einzelbäumen (in Verbindung mit der Eingrünung / Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen wird eine Neugestaltung des Landschaftsbildes durch eine intensive innere sowie randliche Begrünung zur Einbindung des Gewerbegebiets, der Sportflächen und der Straßen in die umgebende Landschaft vorgesehen. Zusätz-

liche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9.6.2 Eingriffe durch die Straße

Da die Straße zwischenzeitlich bereits realisiert wurde, wird hier die Darstellung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses nach den seinerzeit geltenden Vorgaben aus dem Grünordnungsplan (2004) übernommen.

Berechnung des anlagebedingten Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Pflanzen

Biotoptyp / Flächennutzung	Flächengröße in m ⁵	Ausgleichs- faktor	Ausgleichser- fordernis in m ⁵
Acker	19.599	0,5	9.800
Summe	19.599		9.800

Berechnung des betriebsbedingten Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Pflanzen

Biotoptyp / Flächennutzung	Wirkzone in m	Flächen- größe in m ⁵	Ausgleichs- faktor	Wirkzonen- faktor	Ausgleichs- erfordernis
Acker	50	68.933	0,5	0,2	6.893
Wohnbebauung	50	8.326	0,2	0,2	333
Acker	100	68.713	0,5	0,1	3.436
Wohnbebauung	100	8.857	0,2	0,1	177
Summe		154.829			10.839

Berechnung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden

Biotoptyp / Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- erfordernis in m ⁵
anlagebedingte Überbauung	8.669	Ausgleich multifunktional über das Schutzgut Pflanzen	
anlagebedingte Versiegelung	10.930	0,5	5.465
Summe	19.599		5.465

Für Eingriffe durch die Straße sind somit entsprechende Flächen für einen **Ausgleichsbedarf von 26.104 m²** bereit zu stellen.

9.6.3 Zusammenfassung der Ausgleichsbedarfe

Eingriffsbereich	Schutzgut	Ausgleichserfordernis in m ⁵
GE, Straßen, Entsorgung (ohne südl. Verlängerung Kornkamp), Schützengrundstück	Boden	82.945,9
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		109.049,9

9.7 Ausgleichs- und Ersatzflächen und –maßnahmen

9.7.1 Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans

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

9.7.2 Ersatzflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

Die Stadt Ahrensburg verfügt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht über Flächen, um das Ausgleichsdefizit von rd. 109.050 m² auszugleichen. Sie bestimmt daher Flächen außerhalb für die Aufnahme von Maßnahmen zur Kompensation.

Ausgleichsflächenpool Dänenteich

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.

Die Flächen liegen im Süden des Stadtgebietes östlich des Naturschutzgebietes Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal, Teilfläche Dänenteich, in unmittelbarer Nachbarschaft zum NSG Hölftigbaum. 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. 109.050 m² kann auf diesen Flächen realisiert werden.

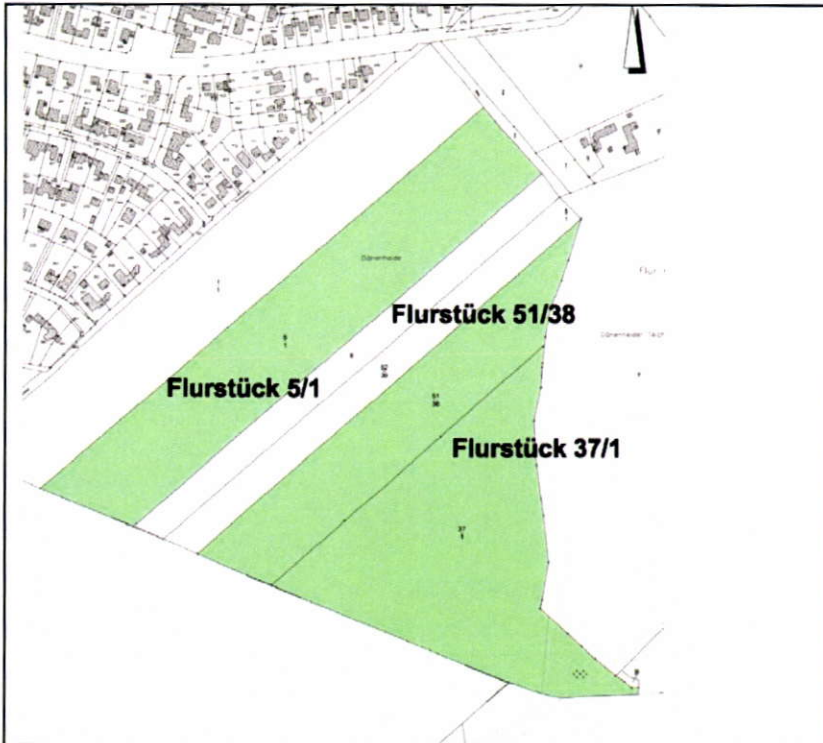
Lage des Ausgleichsflächenpools der Stadt Ahrensburg

Die Flächen wurden, bevor sie für den Ausgleichsflächenpool entwickelt wurden, intensiv landwirtschaftlich (ackerbaulich) ge-

Zustand der Ersatzflächen vor der Ent-

nutzt.

wicklung



Übergeordnetes Ziel für die Entwicklung der Fläche ist die Schaffung einer halboffenen Landschaft. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

Entwicklung der Ersatzflächen

Die Flächen wurden aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und werden als Mähwiesen genutzt. Die Mahd ist frühestens ab dem 1.7. zulässig. Bodenbearbeitungen (u.a. Walzen oder Schleppen) sind in der Zeit vom 15.3. bis zum 30.6. nicht zulässig. Ein Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln oder Düngemitteln erfolgt nicht.

Eine Entwicklung über die natürliche Sukzession oder eine Aufforstung ist hier nicht vorgesehen, um den Eindruck des offenen Geländes zu erhalten.

Es wurden Gehölzinseln mit heimischen Laubholzarten gepflanzt und Kleingewässer angelegt.

9.8 Grünordnerische Entwicklungsziele

Die auf den folgenden Seiten dargestellten fachlichen Entwicklungsziele sind in Hinblick auf ihre Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu überprüfen.

Textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Freizeit und Erholung“ ist mit Gehölzflächen und Einzelbäumen aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten landschafts- und ortsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

Für die in der Planzeichnung entlang der sonstigen Straßenverkehrsflächen festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind großkronige, standortgerechte Laubbäume der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu verwenden (an der Straße „Am Hopfenbach“ jedoch ausschließlich Traubeneichen). Pro Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² vorzusehen. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -1-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 sind als Pflanzflächen zu entwickeln und mit einem Flächenanteil von mind. 20% mit strauchartig wachsenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -2-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 sind dicht mit Gehölzen der Auswahlliste dauerhaft zu begrünen. Im Endzustand ist ein geschlossener Gehölmantel zu gewährleisten.

Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -3-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 3 sind in lockerer Anordnung mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger, großkroniger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Je 3 m Grundstücksbreite ist mind. ein Strauch der Artenauswahlliste zu pflanzen.

Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -4-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 4 sind mit landschaftstypischen Gehölzarten der Auswahlliste dauerhaft zu begrünen.

Pflanzflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien

Ein Streifen von 5 m Breite direkt entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den privaten Grundstücksflächen ist gärtnerisch zu ge-

stalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten Ausgenommen hiervon bleiben die Zufahrten und Zugänge zu den Baugrundstücken. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Plan ist jeweils zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Straße „Am Hopfenbach“ und den straßenseitigen Baugrenzen parallel zur Straße eine Baumreihe mit einem Abstand der Bäume untereinander von max. 15 m anzulegen. Es sind großkronige Bäume der Auswahlliste (an der Straße „Am Hopfenbach“ Traubeneichen) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm anzupflanzen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

Stellplatzeingrünung

Für je fünf Stellplätze ist diesen unmittelbar zugeordnet ein standortgerechter, großkroniger Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Anpflanzen von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen

Je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume unter der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 bis 6.8 des B-Plans können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölzstreifen entlang der L 224 sowie am Beimoorweg sind, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen sind mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzarten durchzuführen.

Darüber hinaus erfolgen Vorschläge, die jedoch nicht als Festsetzungen in den Text des B-Plans einfließen, sondern als Empfehlung an die Grundstückseigentümer des Gebietes gerichtet sind. Einige Hinweise sind bereits realisiert (z.B. im Zusammenhang mit der Gestaltung der Regenwasserbehandlungsanlagen)

Festsetzung / Maßnahme/ Hinweis	Begründung
<p><u>Dachbegrünung</u> Flachdächer von Gebäuden und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.</p>	<p>Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschafts- / Ortsbild</p>
<p><u>Fassadenbegrünung</u> Geschlossene, öffnungslose Fassaden von über 15 m Länge, sind alle 3 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.</p>	<p>Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschafts-/ Ortsbild</p>
<p><u>Allgemeine Pflanzhinweise</u> Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen erfolgt für die Dauer von 2 Jahren nach Abschluss der Pflanzarbeiten. Chemische Mittel dürfen nicht eingesetzt werden.</p>	<p>Die Angaben sind erforderlich, um die Entwicklung der Anpflanzung zu gewährleisten.</p>
<p><u>Ausgestaltung der Flächen für Versorgungsanlagen (Regenklär- und -rückhaltebecken)</u> 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. Für die konkrete Gestaltung einschl. der landschaftsgerechten Modellierung ist eine Detailplanung im Rahmen des Antrags auf Abgrabungsgenehmigung zu erarbeiten.</p>	<p>Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft und Mensch.</p> <p>Eine detaillierte Planung ist erforderlich, um die Funktion der Flächen zu optimieren und eine Integration der Anlagen in das Landschaftsbild gewährleisten zu können.</p>
<p><u>Ausgestaltung der Flächen für Versorgungsanlagen (Löschwasserteiche)</u> Erforderliche Becken für die Bereitstellung von Wasser für Löschzwecke sollen so gestaltet werden, dass sie auch für die Aufenthaltsqualität / Ortsqualität / Pausenerholung positive Wirkungen zeigen. Für die konkrete Gestaltung ist eine Detailplanung im Rahmen des Antrags auf Abgrabungsgenehmigung zu erarbeiten.</p>	<p>Gestaltungsmaßnahme.</p> <p>Eine detaillierte Planung ist erforderlich, um die Funktion der Flächen zu optimieren und eine Integration der Anlagen in das Landschaftsbild gewährleisten zu können.</p>
<p><u>Oberbodenschutz</u> 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.</p>	<p>Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden.</p>
<p><u>Grundwasserschutz</u> a) Während der Bautätigkeit ist sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen. Rest-</p>	<p>Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser.</p>

<p>und Betriebsstoffe sind sorgfältig und fachgerecht von der Baustelle zu entsorgen.</p> <p>b) Während der Bautätigkeiten sind Minderungen grundwasserüberdeckender Schichten so weit möglich zu vermeiden.</p> <p>c) Verzicht auf Verwendung von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien.</p>	
<p><u>Festsetzungen für Fassaden und Dächer</u></p> <p>a) Es dürfen keine ungebrochenen und leuchtenden Farben für größere Außenwandflächen verwendet werden.</p> <p>b) Reflektierende fernwirksame Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.</p>	<p>Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild.</p> <p>Die Angaben sind erforderlich, um optische Störungen zu minimieren.</p>
<p><u>Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen</u></p> <p>a) Werbeanlagen sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbanstrichen zu gestalten.</p> <p>b) Reklame-, Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die nicht direkt auf den Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück gerichtet sind oder die über die jeweils festgesetzte Dachfirsthöhe hinausragen, sind nicht zulässig.</p> <p>c) Blinkende Lichtwerbung ist nicht zulässig.</p> <p>d) Für die Ausleuchtung der Betriebs- und Straßenflächen, insbesondere der Bereiche, die an den südlichen Außenraum (festgesetzte Grünflächen) grenzen, soll geprüft werden, ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (i.d.R. Natriumdampflampen, LED) zu verwenden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer horizontalen Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebs- und Straßengrundstücks nicht beleuchtet werden. Es werden staubdichte Leuchten verwendet, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.</p>	<p>Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild sowie Arten- und Lebensgemeinschaften</p>
<p><u>Oberflächengestaltung</u></p> <p>Es wird, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.</p>	<p>Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser und Boden</p>

9.9 Hinweise

a.) Qualifizierter Grün- und Freiflächenplan als Bestandteil des Bauantrages

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Grün- und Freiflächenplan einzureichen, der die Maßnahmen zur Grünordnung darstellt; insbesondere versiegelte Flächen, Art und Umfang der Anpflanzungen, Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze, etc.

b.) Empfohlene Artenauswahlliste für Pflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzpflanzungen (eine konkrete Benennung von Arten erfolgt durch die zuständige Stelle der Stadt Ahrensburg in Zusammenhang mit Bauvoranfragen und Baugenehmigungen)

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn°
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn°
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke (nur in öffentlichen Grünanlagen)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche°
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nur in öffentlichen Grünanlagen)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde°
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde°

Innerhalb des Gewerbegebietes u.a. auch:

<i>Carpinus betulus</i> i.S.	schmalkronige Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Liquidambar styraciflua</i> i.S.	Amberbaum
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane°
<i>Tilia cordata</i> i.S.	schmalkronige Winter-Linden

° großkroniger Baum

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen*
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Einige Baumarten sind nur bedingt als Straßenbäume bzw. für beengte oder extreme Standorte geeignet. Auf Flächen, die an eine Wohnnutzung oder an Straßen grenzen, ist bei der Durchführung von Anpflanzungen auf die in der Artenauswahlliste mit * markierten giftigen Gehölzarten zu verzichten.

c.) Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen

Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

10. Artenschutz - Stellungnahme

10.1 Kurzbeschreibung des B-Plangebiets

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 (ausgenommen der Teilfläche für die Oberflächenentwässerung, die im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes, östlich der Entlastungsstrasse liegt).

Die Flächen im Plangebiet wurden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Randliche Bereiche sind durch straßenbegleitende Baumreihen bzw. Gehölzsäume bestimmt. Im Südosten am Ufer der Aue befindet sich eine Gras- und Staudenflur feucht-nasser Standorte. Zwischenzeitlich wurden die südliche Verlängerung des Kornkamps, die Regenklär- und -rückhaltebecken, sowie Teile der gewerblichen Bebauung schon realisiert.

10.2 Artenschutzrechtliche Belange

Ein Bebauungsplan darf, obwohl er selbst formal nicht gegen die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG verstoßen kann, nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erfüllen.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2

Satz 1 die o.g. Zugriffsverbote nach folgender Maßgabe:

- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die o.g. Sätze entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Da eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG mit aktuellen Artenlisten derzeit noch nicht erlassen ist, beschränkt sich die artenschutzrechtliche Betrachtung für das Plangebiet somit auf die europäischen Vogelarten und auf Arten des Anhang IV der FFH-RL.

Arten des Anhang IV der FFH-RL

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

Europäische Vogelarten (streng geschützte und besonders geschützte Vogelarten)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist lediglich mit dem Vorkommen ungefährdeter Brutvogelarten insbesondere Gehölzbrüter / Freibrüter zu rechnen. Ungefährdete Brutvogelarten mit besonderen Lebensraumansprüchen (Höhlen- und Nischenbrüter, siehe obige Ausführungen zu Fledermausquartieren) sind für die randlich vorhandenen Gehölzbestände 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 benachbarten Grundstücken – Gewerbe, Verkehr innerhalb des Geltungsbereichs sowie Landwirtschaft) nicht erwartet. Auch ein Brutvorkommen von Kiebitzen (vgl. Hinweis im GOP 2004) ist für den Geltungsbereich aufgrund der Scheuchwirkung vorhandener Straßen und der zwischenzeitlich entwickelten Nutzungen auszuschließen.

Prüfung der Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Ausnahme:

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 ggf. 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 und streng geschützter Arten (Fledermausarten) auszuschließen, ist im Sinne einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme die Beseitigung der Gehölze auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März zu beschränken (vgl. § 27a 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 wesentlich 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.

Die freibrütenden Arten bauen in jeder Brutsaison ein neues Nest. Die vom Vorhaben beanspruchten Habitate sind als Teil der umgebenden, von Landwirtschaft, Gehölzen und Siedlungsrand geprägten Landschaft anzusehen, in dem die lokale Brutpopulation der gehölz- und gebüschbrütenden Arten jährlich ihre Brutplätze

aufsuchen. 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 § 44 (5) BNatSchG ist somit davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

11. Umweltbericht

11.1 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 Teilinhalte des B-Plans (Straßen, u.a. Verlängerung Kornkamp, Regenrückklär- und -versickerungsbecken, Bebauung in Teilen) realisiert.

11.1.1 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 Gewerbeflächen, für den Bau einer Verbindung zwischen Ostring und Kornkamp als verlängerter Kornkamp und sonstigen Straßen, für 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

- Gewerbegebiet (GRZ 0,8)
- Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Regenrückhalte- und Regenklärbecken
 - Feuerlöschteiche
 - Elektro, Gas, Schmutzwasserpumpenanlage
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
 - Parkanlage
 - Schützenverein
 - Gestaltungsgrün
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

Wirkfaktoren

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen sind durch folgende Wirkfaktoren gegeben.

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

**Anlagebedingte
Wirkfaktoren**

Tab. 1: Angaben zur Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

Festsetzung	Flächeninanspruchnahme
Gewerbegebiet	15 ha
Verkehrsflächen	3,8 ha
Schützenverein	0,8 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung	2,8 ha
Sonst. Grünflächen	8 ha
Summe	30,5 ha

Durch die Errichtung von Gebäuden auf ehemals 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 etwa 12 m entstehen.

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

**Baubedingte Wirk-
faktoren**

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

Durch die geplanten Festsetzungen ist mit zusätzlichen Lärm- und tw. auch Schadstoffemissionen zu rechnen. Die wesentlichen Emissionsquellen sind dabei vorwiegend die gewerbliche Nutzung (Gewerbelärm) und der Verkehr im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebietes (Erhöhung des Verkehrsaufkommens insbesondere auf dem Beimoorweg und dem Ostring durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich).

**Betriebsbedingte
Wirkungen**

In einem entsprechenden Gutachten erfolgt die Prognose und Beurteilung dieser Veränderungen (Immissionssituation) für die umliegende Bebauung.

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

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

Durch das Verkehrsaufkommen und die geplanten Nutzungen in-

nerhalb des Gewerbegebietes sowie den Verkehr auf der Verbindungsstraße ist mit dem Anfall von Schadstoff belastetem (Stäube, Reifenabrieb, Treibstoff etc.) Oberflächenwasser zu rechnen.

11.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1 a Abs. 2 BauGB 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 0,8 festgesetzt.

Fachgesetze

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird beachtet.

Eine Teilfläche im Südosten des Geltungsbereichs (Feuchte Staudenflur) an der Aue unterliegt dem Schutz des § 30 BNatSchG. Dem Schutz wird durch eine nachrichtliche Übernahme in den B-Plan und mit der Sicherung als Grünfläche entsprochen.

An der Aue besteht gem. § 35 LNatSchG ein Schutzstreifen. 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 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.

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.

Fachpläne

Veränderungen des Wasserhaushaltes innerhalb und außerhalb des gepl. Wasserschutzgebietes werden durch Versickerung von Oberflächenwasser (Schutz des Grundwassers) und Anlage eines landschaftsangepassten und naturnah gestalteten Regenrückhalte- und -sickerbeckens (Vermeidung/ Minimierung stofflicher Einträge in die Aue) weitgehend 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.

Nach § 1 (6) 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 Nachbarschaft 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).

**Anforderungen an
den Bebauungsplan
zum Schutz des
Menschen:**

Darüber hinaus ist der Schutz empfindlicher Nutzungen (Büro- und ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung) im Plangebiet vor Gewerbelärm und 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 entsprechende Festsetzungen getroffen.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 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 und berücksichtigt (bei Beachtung der rechtlichen Situation) den ursprünglichen Zustand der Flächen.

Die Flächen zwischen Beimoorweg, Beimooranschluss und Aueniederung 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.

Landwirtschaft

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 die 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.

Verkehr

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.

Naturschutz / Erholen

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

Mensch

Erholen

Bestand und Bewertung

Südlich des Beimoorweges bietet sich (planrechtlich) 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 in Teilbereichen attraktiven Landschaftsbildes aufgrund der mangelhaft ausgebildeten Erschließung nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf.

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 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.

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.

Auswirkungen

Weiterhin wird die Erholungseignung des Plangebietes bzw. seiner Umgebung durch eine Zunahme von Lärmimmissionen gemindert. Die Erholungseignung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist jedoch im derzeitigen Zustand als gering zu bewerten, 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 Schall („Lärm“) und Lichtimmissionen sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Da die anzusiedelnden Betriebe derzeit noch nicht feststehen, können zum derzeitigen Planungsstand Luftschadstoffberechnungen für das Gewerbegebiet nicht durchgeführt werden.

Für das B-Planverfahren wurden immissionsschutzrechtliche Untersuchungen (Hochfeldt 2012) erstellt. Gegenstand der Betrachtun-

gen sind Untersuchungen zu Gewerbe- und Verkehrslärm, sowie eine Gesamtlärbetrachtung. Die im Umweltbericht enthaltenen Darstellungen und Beurteilungen von Auswirkungen auf das Schutzzut Mensch sind im Wesentlichen dieser Untersuchung entnommen.

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

(gem. Untersuchung Büro für Bauphysik Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, 2012; die Ausführungen beziehen sich tlw. auch auf die in Aufstellung befindlichen B-Pläne 88a und 88B)

Auswirkungen durch
Gewerbelärm / Mi-
nimierung

Im geplanten MI-Gebiet liegen die Vorbelastungen für Gewerbelärm tags und nachts deutlich unter den Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A). Sie betragen tags am westlichen Rand des Plangebietes bis zu 51/41 dB(A) tags/nacht (Be 18b) und nehmen in Richtung Osten ab auf Werte von 48/37 dB(A).

Prognosenufall

Auch außerhalb der Plangeltungsbereiche sind die Immissionsrichtwerte nicht voll ausgeschöpft. Auf der Nordseite des Beimoorweges ergeben sich im Bereich Kurt-Fischer-Straße bis zu $L_r = 50/38$ dB(A) tags/nachts (Ku-2W) und im Bereich Kornkamp bis zu $L_r = 52/42$ dB(A) (Be 23W). Bis zum Erreichen der MI-Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts bestehen also noch deutliche Reserven.

Im Nordosten vom B-Plan 82 (einzelne bestehende Wohnnutzungen) ergibt sich bis zu $L_r = 54/44$ dB(A) tags/nachts (Be-16a). Die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete von 65/50 dB(A) sind damit erheblich unterschritten.

Berechnungen mit der Planungsempfehlung nach DIN 18005/1 ergeben, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die Immissionsrichtwerte tags sowohl innerhalb der MI-Flächen der B Pläne 88A und 88B als auch in der Nachbarschaft eingehalten sind. Folglich sind für den Tageszeitraum keine Emissionsbeschränkungen für die GE-Flächen in den B-Plänen 82, 88A oder 88B erforderlich.

Prognoseplanfall

Nachts dagegen wären ohne Beschränkungen deutliche Überschreitungen zu erwarten. Die Emissionen aller neuen GE-Flächen müssen deshalb während der Nachtzeit beschränkt werden. Mit Beschränkungen gemäß DIN 45691 auf die in der folgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK lassen sich die Immissionsrichtwerte überall einhalten:

Teilfläche maximal zulässige Emissionskontingente LEK nachts
(22:00 – 06:00 Uhr)

82-1	48 dB
82-2	48 dB

82-3	48 dB
82-4n	45 dB
82-4s	45 dB
82-5	38 dB
82-6	40 dB
82-7	40 dB

Bei Beschränkungen von LEK < 50 dB(A) sind nächtliche Tätigkeiten nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich. Konkret bedeutet das,

- o dass nachts lärmintensive Arbeiten innerhalb von Gebäude durchzuführen sind,
- o Fahrzeugverkehr auf den Hofflächen zu vermeiden ist – vor allem, wenn Gebäudeabschirmungen in Richtung schützenswerter Bebauung fehlen. (Anmerkung: Durch eine ergänzende Ausnahmeformulierung wird PKW-Verkehr in einem Umfang zugelassen, wie er in Wohngebieten üblich ist.)
- o Bei LEK < 45 dB(A) sind nächtliche Tätigkeiten praktisch ausgeschlossen.

Mit diesen Beschränkungen wird der nächtliche MI-Immissionsrichtwert von 45 dB(A) an der südlichen Grenze des für Wohnzwecke zulässigen Bereiches im B-Plan 88 gerade eingehalten (siehe grüne Linie bzw. Immissionsorte C bis I in Anlage 4.1). Ferner werden auch außerhalb der Plangebiete die Immissionsrichtwerte überall eingehalten.

Im Bereich des Bestandes (außerhalb von lärmemittierenden Gewerbeflächen) ergeben sich mit $L_r = 56/44$ dB(A) die höchsten Immissionen am Immissionsort Be 18b. Die MI-Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) sind damit eingehalten.

Die Festsetzung der Emissionskontingente sind nur zum Schutz der Nutzungen außerhalb der Gewerbeflächen der untersuchten B-Pläne gedacht. Für den Schutz der Gewerbegrundstücke untereinander steht im nachgeordneten Genehmigungsverfahren das immissionsschutzrechtliche Instrumentarium (BImSchG und TA Lärm) zur Verfügung. Danach sind im Bereich von nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung die GE-Immissionsrichtwerte von 65/50 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung sind weitere Festsetzungen zum Schutz der Gewerbeflächen untereinander entbehrlich.

(gem. Untersuchung Büro für Bauphysik Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, 2012, weitere Angaben und Verortung der Werte: s. dort; die Ausführungen beziehen sich tlw. auch auf die in Aufstellung befindlichen B-Pläne 88a und 88B)

**Auswirkungen durch
Straßenverkehrslärm
/ Minimierung**

Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im Einmündungsbereich Kurt-Fischer-Straße. Sie betragen bis zu $L_r = 70/61$ dB(A) tags/nachts am Immissionsort Ku 27bO. Im Einmündungsbereich Kornkamp betragen die Beurteilungspegel bis zu $L_r = 66/59$ dB(A)

Prognosenufall

und zwar am Immissionsort Be 16a. Damit sind die Orientierungswerte für MI-Gebiete in Höhe von 60/50 dB(A) erheblich überschritten.

Im Parkviertel ergeben sich $L_r = 56/47$ dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50/40 dB(A) sind hier ebenfalls erheblich überschritten.

Mit dem Prognoseplanfall tritt am Immissionsort Ku 27bO eine geringe Entlastung in Höhe von knapp 1 dB(A) auf. Es ergibt sich hier $L_r = 69/60$ dB(A) tags/nachts. Am Immissionsort Be 16a ergibt sich $L_r = 65/57$ dB(A). Die MI-Orientierungswerte von 60/50 dB(A) sind weiterhin damit überschritten.

Prognoseplanfall

Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich nunmehr am Gebäude Beimoorweg 18a. Sie betragen dort bis zu $L_r = 70/62$ dB(A). Die Orientierungswerte für GE-Gebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts sind damit erheblich überschritten.

Im Parkviertel betragen reduzieren sich die Immissionen auf $L_r = 52/44$ dB(A), womit die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50/40 dB(A) immer noch überschritten sind.

Nahe am Beimoorweg liegen die Verkehrslärmbelastungen teilweise in sehr hohen Bereichen. Neue Wohnnutzungen sollten deshalb nur auf weniger stark belasteten Flächen zugelassen werden. Im Fall von Bebauungen können sich durch Eigenabschirmungen an den Südfassaden erhebliche Pegelminderungen ergeben. Für den mittleren Streifen des Mischgebietes kann deshalb erwartet werden, dass an den von den Straßen abgewandten Gebäude-seiten die Orientierungswerte tags und auch nachts überwiegend eingehalten werden.

Im Bereich der Gewerbeflächen werden die Orientierungswerte in Höhe von 65/55 dB(A) tags/nachts nahezu überall eingehalten. Überschreitungen ergeben sich tags lediglich dicht entlang von Kornkamp Süd und Beimoorweg. Nachts gibt es zusätzlich auch geringe Überschreitungen dicht am Ostring.

Der B-Plan erzeugt zusätzliche Verkehrsaufkommen. Folglich steigt auch der Verkehrslärm an. Ein Anstieg im Beimoorweg sollte jedoch soweit wie möglich vermieden werden, da sich hier bereits heute auf beiden Seiten zahlreiche Wohnnutzungen befinden und diese bereits stark vorbelastet sind (teilweise sogar im gesundheitsbedenklichen Bereich). Im vorliegenden Fall wird der Beimoorweg künftig entlastet durch die Straßen Kornkamp Süd im B Plan 82 (schon fertiggestellt) und die Planstraße A im Bereich der B Pläne 88A und B. Eine weitere Entlastung des Beimoorweges ergibt sich durch die geplante Fortführung der Straße An der Strusbek mit Anschluss an den Beimoorweg (B Plan 88B). Im Allgemeinen berechnen sich entlang des Beimoorweges folgende Entlastungen:

- westlich Kornkamp knapp 2 dB(A),
- zw. Kornkamp und Kurt-F.-Str. 0,2 dB(A),

- o zw. Kurt-F.-Str. und Planstr. A gut 1 dB(A).

Weitere Entlastungen in Höhe von 3 bis 4 dB(A) sind im Bereich Parkviertel zu verzeichnen. Ursache ist einerseits die deutliche Entlastung des Ostringes zwischen Beimoorweg und Kornkamp Süd und andererseits die Absenkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 auf 60 km/h.

Dagegen ergeben sich im Nahbereich der neuen Straßen Pegelerhöhungen. Am stärksten betroffen sind die Gebäude Beimoorweg 18a (insbesondere dessen Ostseite) und 18 b (insbesondere Westseite). Die Pegelerhöhung betragen hier 4 bis 8 dB(A). Ursache sind neben dem Bau von Kornkamp Süd auch die erforderlichen Lästigkeitszuschläge für die dortige Lichtsignalanlage. Diese Zuschläge führen auch an den Immissionsorten Be 18b, Be 18c, Be 20 und Be 23 zu Pegelerhöhungen in Höhe von etwa 1 bis 3 dB(A).

Der Lückenschluss der Straße An der Strusbek führt zu Beurteilungspegeln von bis zu $L_r = 59/50$ dB(A). Die GE-Orientierungswerte von $65/55$ dB(A) sind damit jedoch deutlich unterschritten.

Marginale Pegelerhöhungen ergeben sich am Immissionsort 20aW und zwar durch die Planstraße B, an den Immissionsorten 33 und 37 durch den Lückenschluss An der Strusbek) sowie am Hof Kamp. Die Erhöhungen liegen nicht über 1 dB(A) und sind damit nicht wahrnehmbar.

Beim Neubau von Straßen muss nach 16. BImSchV [6] geprüft werden, ob der von diesen Abschnitten ausgehende Verkehrslärm im Bereich des Bestandes die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV einhält. Die entsprechenden Beurteilungspegel sind in Anlage 4.4 dargestellt.

Prüfung nach
16.BImSchV

Der Bau der Straße Kornkamp Süd verursacht Beurteilungspegel von bis zu $L_r = 68/60$ dB(A) tags/nachts am Immissionsort Be 18aO. Der Grenzwert tags für Gewerbegebiete von 69 dB(A) ist damit eingehalten, der Nachtwert von 59 dB(A) dagegen knapp überschritten (Erd- und Obergeschoss).

Eine weitere Betroffenheit ergibt sich am Immissionsort Be 18bW nachts. Die Beurteilungspegel betragen dort $L_r = 62/55$ dB(A), womit der nächtliche MI-Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) geringfügig überschritten ist (nur Obergeschoss).

Folglich muss für diese Gebäude geprüft werden, ob die Außenbauteile von etwaigen dem Kornkamp Süd zugewandten Schlafräumen ausreichenden passiven Schallschutz aufweisen. Anderenfalls muss nachgerüstet werden.

Die anderen Planstraßen (Am Hopfenbach, Weizenkoppel, Planstraße A, Planstraße B und Lückenschluss An der Strusbek) verursachen keine Betroffenheiten im Sinne der 16. BImSchV.

(gem. Untersuchung Büro für Bauphysik Dipl.-Phys. Karsten Hoch-

Auswirkungen durch

feldt, 2012, weitere Angaben und Verortung der Werte: s. dort; die Ausführungen beziehen sich tlw. auch auf die in Aufstellung befindlichen B-Pläne 88a und 88B)

Gesamtlärm

In den Prognosefällen ergeben sich die höchsten Pegel im Nahbereich der Straßen. Maßgebliche Ursache ist der Verkehrslärm. Die Pegel nehmen in Richtung Südosten (Auetal) stark ab. Die Abnahme ist beim Prognoseplanfall aufgrund der zusätzlichen Lärmquellen (Straßen und GE-Flächen) geringer als beim Prognosenullfall. Größere Pegelerhöhungen ergeben sich in den Nahbereichen der neue hinzutretenden Straßen (insbesondere Kornkamp Süd und Planstraße A) und im Bereich der neuen GE-Flächen.

Kreuzung Beimoorweg/Kornkamp

Im Bereich des Bestandes ergeben sich die stärksten Pegelzunahmen im Einmündungsbereich des Kornkamps Süd. Ursachen sind nicht nur der Bau des Kornkamps Süd, sondern auch das Hinzutreten der Lichtsignalanlage wegen der dafür erforderlichen Lästigkeitszuschläge von bis zu 3 dB(A). Die Emissionen der neuen Gewerbeflächen spielen im Kreuzungsbereich nur eine vergleichsweise sehr geringe Rolle.

Die stärkste Zunahme beträgt etwa 7 dB(A) und zwar an der Ostfassade des Gebäudes Beimoorweg 18a. Im Prognoseplanfall ergeben sich dort $L_r = 70/62$ dB(A), womit dieser Immissionsort den am stärksten betroffenen darstellt. Die Orientierungswerte von 65/55 dB(A) sind weit überschritten, die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung von 73/63 dB(A) für GE-Nutzung aber noch unterschritten.

Für zum Beimoorweg orientierte Immissionsorte ergeben sich Erhöhungen von bis zu 4 dB(A).

Beimoorweg

Dicht entlang des Beimoorweges sind die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts für MI-Nutzungen in beiden untersuchten Lastfällen deutlich überschritten. Maßgeblich ist hier der Verkehrslärm. Fast überall führt der Prognoseplanfall jedoch zu Pegelabnahmen entlang des Beimoorweges. Allerdings sind diese sehr gering und praktisch nicht spürbar.

Eine sehr geringe Zunahme ergibt sich an der Westseite des Gebäudes Beimoorweg 20a Ursache ist hier jedoch nicht der Beimoorweg, sondern das Hinzutreten der Planstraße B.

Im Prognosenullfall ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel an der Ostseite vom Gebäude Kurt-Fischer-Straße 27b. Sie betragen dort bis zu $L_r = 70/61$ dB(A). Der Schwellwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags für MI Nutzung ist damit gerade erreicht, jedoch nicht überschritten. Der nächtliche Schwellwert von 60 dB(A) ist jedoch knapp überschritten. Ansonsten liegen die Gesamtpegel im Bestand überall unter den Schwellwerten der

Gesundheitsgefährdung.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass aufgrund des Verkehrslärms im Nahbereich des Beimoorweges überall relativ hohe Lärmpegel auftreten. In solchen Bereichen, wo die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden, können in den B Plänen keine Wohnnutzungen ausgewiesen werden.

Sonstige Verkehrswege

Erwartungsgemäß ergeben sich auch entlang der sonstigen neuen Verkehrswege Erhöhungen des Gesamtlärms. Dies gilt insbesondere für Kornkamp Süd und Planstraße A. Da die neuen Straßen in Bereichen verlaufen, die im Prognosefall vergleichsweise wenig lärmbelastet sind, ergeben sich hier erhebliche Pegelzunahmen.

Dagegen treten im Bereich des Ostringes teilweise deutliche Minderungen auf. Ursachen sind erhebliche Verkehrsentlastungen westlich vom Kornkamp Süd sowie die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 auf 60 km/h.

Neue GE-Flächen

In den meisten der neu auszuweisenden Gewerbeflächen führt der zusätzliche Gewerbelärm zu einer Erhöhung der Gesamtlärmimmissionen. Da die GE-Flächen in vormals wenig belasteten Gebieten liegen, sind fallen die Erhöhungen tags überwiegend deutlich bzw. erheblich aus. Nachts fallen die Pegelzunahmen wegen der Emissionsbeschränkungen insbesondere im B-Plan 82 etwas geringer aus als tags.

Für den größten Teil der GE-Flächen ergibt sich künftig tags ein Gesamtlärm von etwa 65 dB(A). Damit ist der GE-Immissionsrichtwertes in weiten Bereichen der GE-Flächen gerade eingehalten.

Der Orientierungswert von 50 dB(A) für den nächtlichen Gesamtlärm ist dagegen nur in Teilbereichen eingehalten. Je nach Beschränkung der nächtlichen Emissionen für einzelne Teilflächen ergeben sich nächtliche Gesamtimmisionen von bis zu etwa 57 dB(A) (Teilflächen 88-14 bis 88-18 und 88-21).

Grünflächen

Auf der Grünfläche im Südosten des B Plans 82 ergeben sich nahe am Ostring tags deutliche Minderungen des Gesamtlärms (s.o.), am nördlichen Rand gerade wahrnehmbare Pegelerhöhungen und im nordöstlichen Bereich (Kornkamp Süd) deutliche Pegelerhöhungen. Der Orientierungswert von 55 dB(A) für Garten- und Parkanlagen (Erholungsfunktion) wird auf der Grünfläche tags und nachts weitgehend eingehalten.

Für die Grünflächen im Süden der B-Pläne 88A und 88B berechnen

sich nahe der GE-Flächen und des Kornkampes Süd teilweise deutliche Erhöhungen. In Richtung Auetal ergeben sich dagegen kaum Pegeländerungen, im Südwesten sogar leichte Abnahmen. Der Orientierungswert von 55 dB(A) ist weitgehend unterschritten.

Der sich nach Süden öffnende Grünkeil zwischen den Gewerbeflächen erfährt tags und nachts erhebliche Zunahmen des Gesamtlärms aufgrund der Emissionen der angrenzenden GE-Flächen. Der Orientierungswert von 55 dB(A) ist hier tags überschritten und nur nachts eingehalten.

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 Gesamttraumes aus.

Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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.

Die Lichtimmissionen einer möglichen Tankstelle am verlängerten Kornkamp wirken sich voraussichtlich auf den freien Landschaftsraum und die Erholungsnutzung (sowie auf dortige Tiere) aus und sind in ihrer negativen Wirkung nicht wesentlich vermindierbar.

Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird (rechtlich) 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 Auetales werden von Staudenfluren feuchtnasser Standorte eingenommen, zu denen auch der im Plangelungsbereich liegende Biotop gehört. Der Biotop ist geschützt gem. § 30 BNatSchG.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf Basis der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Naturnähe 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...
Staudenflur feucht-nasser Standorte	hoch	§ 30 BNatSchG
Einzelbaum / Baumreihe	mittel	/
Straßen begleitender Gehölzsaum	mittel	/
Artenarmes Intensivgrünland	gering	/
Acker	gering	/
Bebauung im Außenbereich, landwirtschaftlicher Betrieb	gering	/
Einzelhausbebauung	gering	/
Landwirtschaftlicher Weg	gering	/
Straßenverkehrsfläche [versiegelt (Asphalt/ Pflaster)]	gering	/
Scherrasen	gering	/
Ver- und Entsorgungsanlage	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 § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Staudenflur feucht-nasser Standorte.

Den sich inzwischen gebildeten Staudenfluren auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen wird eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet, den entstandenen gewerblichen Grundstücken dagegen eine geringe.

Tiere

Für die Beschreibung der Tierwelt im Planungsgebiet ist keine fau-

nistische 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. Teilweise 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 mehr 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.

Durch die mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung verbundene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einer Überprägung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Hier von (rechtlich) 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. Auf den inzwischen entstandenen Brachflächen hat sich eine zum Teil artenreiche Flora entwickelt, die im Bereich zukünftiger Gewerbeflächen überbaut werden wird. Ausweichareale haben sich in den Bereichen entwickelt, die auch später unbebaut bleiben: den im Süden gelegenen Grünflächen. Hier bildet sich auch für Tierarten ein Refugium, das gegenüber der ursprünglichen Ackerfläche einen deutlich höheren Wert aufweist.

Mit dem Bau der Verbindungsstraße gehen durch Überbauung und Versiegelung Flächen als Lebensraum für das Schutzgut Tiere und Pflanzen verloren. 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.

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 ggf. die Beseitigung von Gehölzen zusätzlich zu den bereits beseitigten Gehölzen erforderlich. Um eine baubedingte Tötung oder Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-

Auswirkungen

Artenschutzrechtliche Belange

und Wanderungszeiten europäischer Brutvogelarten und streng geschützter Arten (Fledermausarten) auszuschließen, ist im Sinne einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme die Beseitigung der Gehölze sowie der bodennahen Vegetationsschicht auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März zu beschränken (vgl. § 27a 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 wesentlich 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.

Die freibrütenden Arten bauen in jeder Brutsaison ein neues Nest. Die vom Vorhaben beanspruchten Habitate sind als Teil der umgebenden, von Landwirtschaft, Gehölzen und Siedlungsrand geprägten Landschaft anzusehen, in dem die lokale Brutpopulation der gehölz- und offenlandbrütenden Arten jährlich ihre Brutplätze aufsuchen. 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 § 44 (5) BNatSchG ist somit davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

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.

**Maßnahmen zur
Vermeidung und
Minimierung**

Zu erwartende Beeinträchtigungen der Tierwelt würden durch die Beschränkung der nächtlichen Beleuchtung auf das Betriebsgelände (Ausrichtung der Leuchten nach unten, Einsatz mechanischer Lichtblenden) und die Verwendung von z.B. LED- oder Natrium-Dampflampen minimiert. Eine ausreichende Minderung der negativen Lichtwirkungen auf Tierarten durch die am verlängerten Kornkamp mögliche Tankstelle ist voraussichtlich nicht möglich.

Weiterhin werden auf den festgesetzten Grünflächen Lebensräume geschaffen, die gegenüber den (rechtlich) vorhandenen

Landwirtschaftsflächen eine deutliche Wertsteigerung erfahren.

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

Verbleibende Umweltauswirkungen

Boden

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.

Bestand und Bewertung

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.

Die Festsetzungen des B-Plans lassen eine Überbauung und Versiegelung derzeit noch nicht überbauter/ versiegelter Fläche (Gewerbegebiet und Verkehrsflächen ohne Verbindungsstraße / Verlängerung Kornkamp) zu. Weiterhin sind Veränderungen der Bodenstruktur durch Auftrag und Abgrabungen (u.a. im Bereich des Regenwasserbehandlungsbeckens) möglich.

Auswirkungen

Mit dem Neubau der Verbindungsstraße (Verlängerung Kornkamp) werden durch Überbauung und Versiegelung rd. 1,95 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.

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.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Verbleibende Umweltauswirkungen

Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im räumlichen Geltungsbereich 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 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 Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Großhansdorf. Daraus lässt sich eine hohe Bedeutung des gesamten Plangebietes für die Grundwasserneubildung ableiten.

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung im Plangelungsbereich sowie durch den Bau der Verbindungsstraße kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Das Niederschlagswasser von Dächern und anderen befestigten Flächen wird einer Anlage zur Regenwasserklärung und Retention/ Versickerung zugeführt.

Während der Bautätigkeiten 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 soweit möglich zu vermeiden.

Auf die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien soll verzichtet werden.

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 kompensiert werden.

Bestand und Bewertung

Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Verbleibende Umweltauswirkungen

Klima und Luft

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.

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.

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

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.

Landschaft

Südlich des Beimoorweges bot sich das Bild einer weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft. 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.

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)

Bestand und Bewertung

Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Verbleibende Umweltauswirkungen

Bestand und Bewertung

Auswirkungen

ist bedingt durch den Betrieb im Gewerbegebiet und auf der Verbindungsstraße von verstärkten Lärmeinwirkungen (Geräuschpegel, lästige Geräusche) auszugehen. Ebenfalls werden negativ wirksame Lichtimmissionen (insbesondere durch die mögliche Tankstelle am verlängerten Kornkamp) zu erwarten sein.

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.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder Knicks als Elemente der historischen Kulturlandschaft noch archäologische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) oder Baudenkmale (kulturhistorisch bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor. Westlich des Geltungsbereiches liegt das Schloss Ahrensburg. Beeinträchtigungen infolge einer Entwicklung im Bereich Beimoor - Süd sind nicht zu erwarten.

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

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.

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

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.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Verbleibende Umweltauswirkungen

Bestand und Bewertung

Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Verbleibende Umweltauswirkungen

11.2.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen des grünordnerischen Beitrags zum Bebauungsplan Nr. 82 (Stand Februar 2012) wurde das **Kompensationserfordernis** ermittelt. Die Ermittlung erfolgte für die Festsetzungen des B-Plans 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 betriebsbedingter 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.

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

Eingriffsbereich	Schutzgut	Ausgleichserfordernis in m⁵
GE, Straßen, Entsorgung, Schützenverein (ohne südl. Verlängerung Kornkamp)	Boden	82.945,9
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		109.049,9

Durch die Begrünung der Gewerbe-, Verkehrs- und auch der baulichen Anlagen auf den Grünflächen erfolgt der Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans

Die Stadt Ahrensburg verfügt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht über genügend Flächen, um den Ausgleichsbedarf von rd. 10,9 ha zu realisieren. Da im Umfeld keine geeigneten Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation im Rahmen eines Ausgleichsflächenpools der Stadt Ahrensburg. Hier wird auf einer Flächengröße von ca. 109.050 m² der erforderliche Ersatz für die innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgleichbaren Beeinträch-

Ersatzflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

tigungen realisiert. Die Fläche liegt im Süden des Stadtgebietes östlich des Naturschutzgebietes Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal, Teilfläche Dänenteich, in unmittelbarer Nachbarschaft zum NSG Höttigbaum. 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.

11.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Die Haupterschließung 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.

Übergeordnete Erschließung

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.

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.

Innere Erschließung

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.

Entwässerungskonzept Regenwasser

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 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. Feuerlöschbecken 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.

Die Lage und der Umfang der vorgesehenen Gewerbeflächen orientieren sich an den Darstellungen des die Gesamt-Gebietsentwicklung umfassenden Strukturplanes. Den Vorgaben zur inneren 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.

Umfang und Anordnung der vorgesehenen Gewerbeflächen

11.3 Zusätzliche Angaben

11.3.1 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.

11.3.2 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 Gewerbeflächen, 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 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 der Schießanlagen werden insbesondere Ackerflächen in großem Umfang sowie kleinflächig straßenbegleitende Gehölzstrukturen überbaut bzw. überprägt. Damit verbunden sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft.
- Die Entwicklung der Bau-, Verkehrs- und zum Schießen genutzten Grünflächen ist darüber hinaus mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.
- Unter der Maßgabe der Festsetzung der flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel sind keine städtebaulich als negativ zu beurteilenden Wirkungen auf die Umwelt in Form von Gewerbelärm zu erwarten. 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 auf einer Fläche des Ausgleichsflächenpools Dänenteich der Stadt Ahrensburg (Poolgröße rd. 119.500 m²).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch den Plan nicht ausgelöst.

Ahrensburg, den 23.01.14


.....
(Michael Sarach)
Bürgermeister