

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

Stadt Ahrensburg



STADT AHRENSBURG

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 83

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

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2008

STADT RAUM ● PLAN

Bereichsbürgermeister

Ahrensburgstr. 51

22924 Ahrensburg

04821-779421

stadt.raum.plan@gmx.de

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen und Verfahrensablauf	3
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	7
4.	Rahmenbedingungen der Planung	9
5.	Einzelhandelsstandort Innenstadt	13
6.	Verkehrliche Belange	16
7.	Lärm	18
8.	Grünordnung	21
9.	Begründung der Festsetzungen	24
10.	Ver- und Entsorgung, ÖPNV	29
11.	Bodenverunreinigungen – Altlasten	29
12.	Maßnahmen zur Verwirklichung – Kosten	30
13.	Aufhebung von Bebauungsplänen	30
14.	Umweltbericht	31

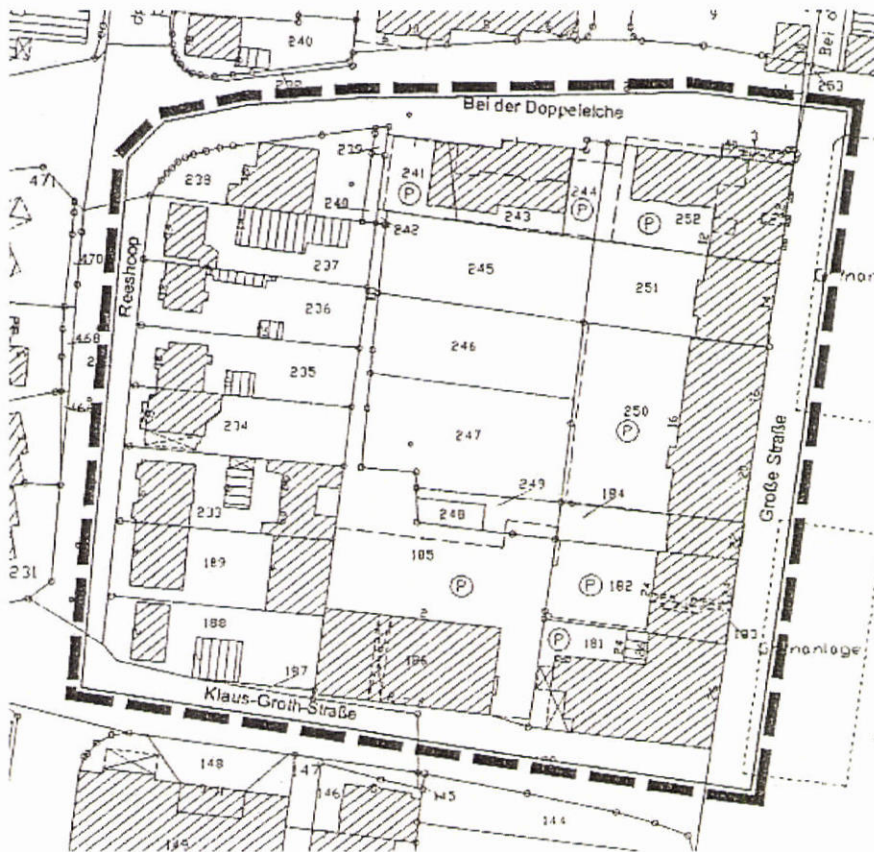
Die umweltbezogenen Planungsinhalte (Umweltbericht, Grünordnung, Eingriff-Ausgleichs-Betrachtung) wurden in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro GörniG, Stadt-Landschaft-Freiraum-Architektur, Steebrack 5, 24784 Westerrönfeld, Tel.: 04331-300145, erbracht.

# 1. Grundlagen und Verfahrensablauf

## 1.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg vom 27.10.2003 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 eingeleitet. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Aufstellungsbeschluss



Plangeltungsbereich

Diese hat nach der Bekanntmachung vom 26.05.2005 am 07.06.2005 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg stattgefunden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die 1. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 gleichzeitig durchgeführt (vom 16.08.2006 bis 27.09.2006).

Verfahren nach 3.2 und 4.2 BauGB

Aufgrund der Abwägungsergebnisse zu den eingegangenen Anregun-

Erneute Beteiligung



gen wurden Änderungen zur bisherigen Fassung notwendig, die die Grundzüge der Planung betreffen, u.a. geänderte Nutzungszulässigkeiten im Kerngebiet (außerhalb des Vorhabenbereichs) sowie geänderte zulässige Gesamthöhen des Vorhabens selbst. Aus diesen Gründen musste der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden. Darüber hinaus wurde aufgrund von historischen Recherchen der unteren Bodenschutzbehörde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück am Reeshoop nachwies. Dies führt zu einer Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 erfolgte vom 07.05.2007 bis 20.05.2007. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

nach 4a.3 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg hat am 17.03.2008 den endgültigen Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 gefasst.

Satzungsbeschluss

## 1.2 Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83

Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen

Parallel zur planungsrechtlichen und städtebaulichen Planung wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. dieser Begründung ist.

Grünordnerischer Fachbeitrag

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ist gesonderter Bestandteil der Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Umweltprüfung / Umweltbericht

## 2. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Gebiet liegt in zentraler Lage im nördlichen Bereich des Zentrums der Stadt Ahrensburg, und ist geprägt durch eine typische innerstädtische Blockrandstruktur und typischen urbanen Nutzungsmischungen.

Lage im Stadtgebiet

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

Nutzungsziele

Der Bereich liegt bisher im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 43 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach altem Planrecht. Diese sieht in wesentlichen Teilen des Blockbereichs eine WA – Nutzung sowie eine große Anzahl von öffentlich nutzbaren Parkplätzen auf mehreren Ebenen vor.

Bisheriges Planrecht



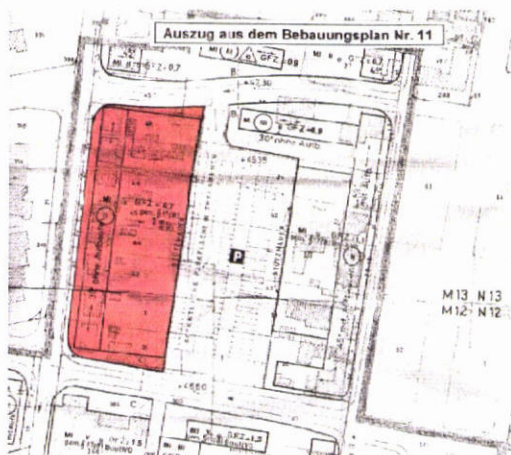
Die angestrebte Größenordnung der Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum und den ergänzenden Nutzungen wären somit planungsrechtlich nicht zulässig und somit auch nicht genehmigungsfähig. Auch ein entsprechender geschlossener Blockrand an der Klaus-Groth-Straße ist durch das alte Planrecht nicht abgedeckt.



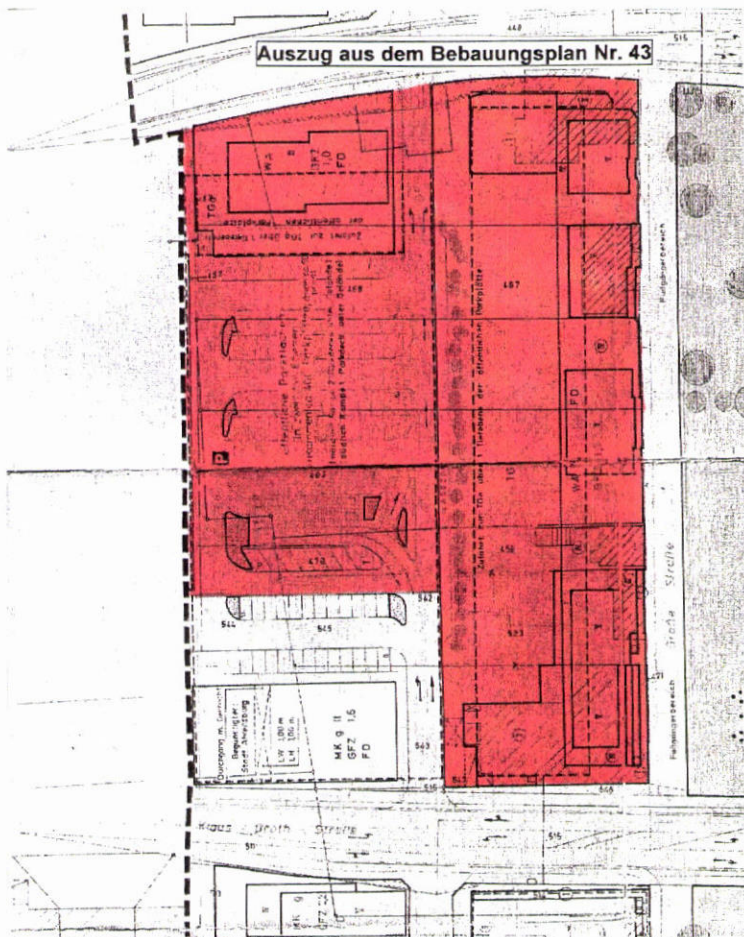
Lage des Plangebietes

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

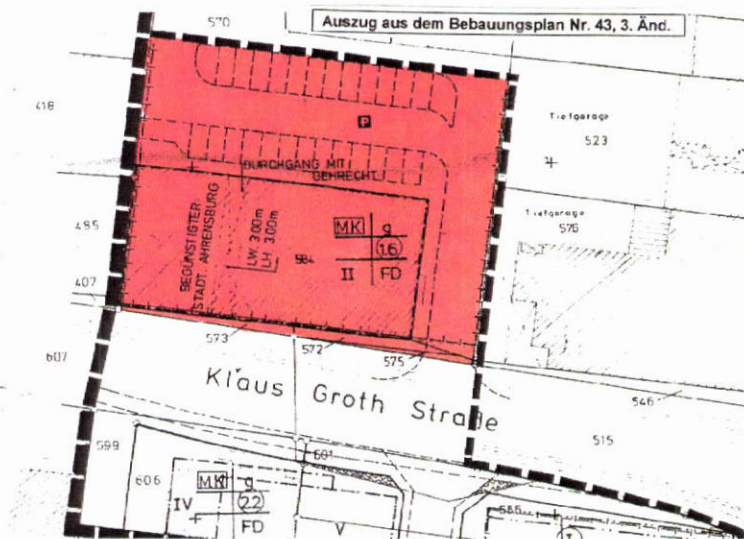
Änderung des bisherigen Planrechts



BP Nr. 11



Gründung  
März 2008



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

Umfassende Erschließungsmaßnahmen



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

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Überplanung des gesamten Blockbereichs

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung beabsichtigt, im Bereich nördlich der Klaus-Groth-Straße ein Einkaufszentrum mit ergänzenden Fachmärkten und Shops sowie einer Wegebeziehung (Mall) von der Klaus-Groth-Straße zur Großen Straße und untergeordnet auch Wohnungen und Dienstleistungsbereiche (im nördlichen Bereich der Klaus-Groth-Straße) zu entwickeln. Die Verkaufsflächen aller Einzelhandelseinrichtungen sowie gastronomischer Einrichtungen beläuft sich auf ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Entwicklung eines Einkaufszentrums - Kaufhaus

Der für das Vorhaben zu überplanende Bereich ist insbesondere der Blockrand der Klaus-Groth-Straße, das Eckgrundstück Reeshoop / Klaus-Groth-Straße und die heutigen öffentlich genutzten Parkplatzflächen im Blockinnenbereich. Für die nicht vorhabenbezogenen Grundstücke an der Großen Straße, am Reeshoop und der Straße Bei der Doppeleiche sollen (soweit möglich) bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden.

Neuordnung des Blockbereichs

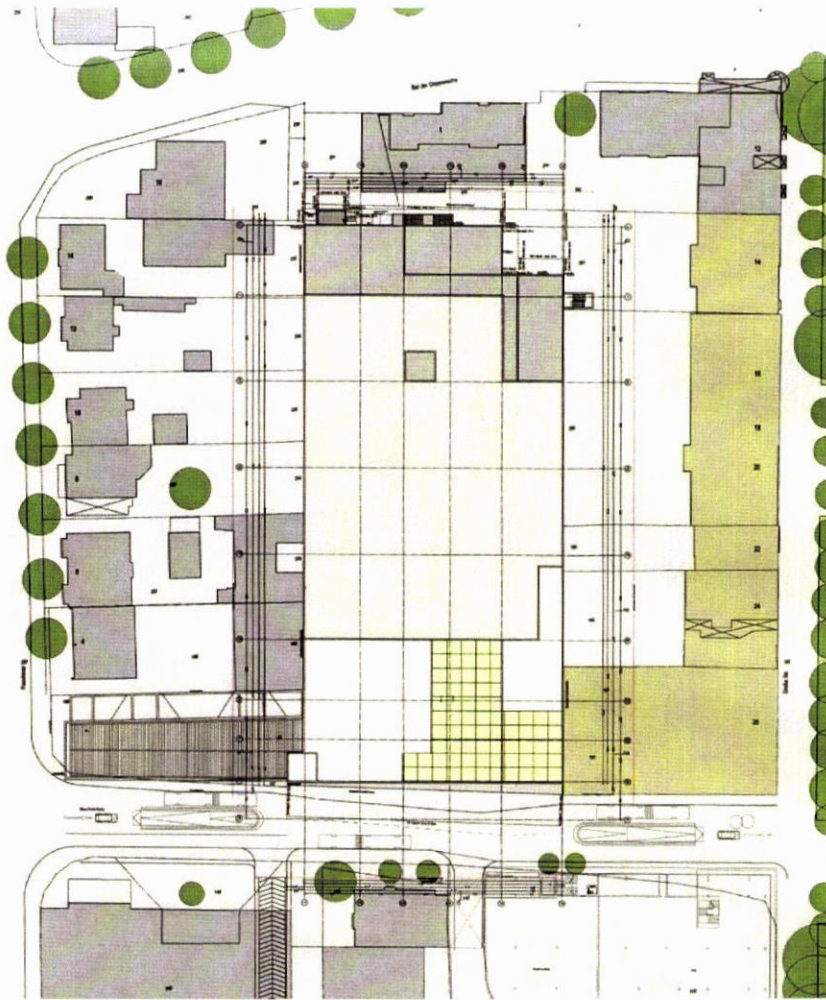
Für eine nachhaltige Stadtentwicklung, insbesondere des zentralen Kernbereichs der Stadt Ahrensburg, werden folgende Ziele mit der Entwicklung des Vorhabens verknüpft:

Die Einrichtung eines kompakten Einkaufszentrums sowie ergänzenden Einrichtungen mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 8.000 m<sup>2</sup> soll den weiteren Kaufkraftabfluss ins Umland verhindern und eine Stärkung Ahrensburgs in seiner Funktion als Mittelzentrum sowie als Einzelhandelsstandort stärken. Die ergänzenden Läden, Shops und gastronomischen Einrichtungen dienen als Ergänzung und Stärkung der Ahrensburger Innenstadt und sollen hier die Angebotsvielfalt und die Einkaufsattraktivität erhöhen. Diese Stärkung erfolgt insbesondere im nördlichen Randbereich der zentralen Innenstadtlage, der bisher in seiner Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten und in seiner Stadtgestalt deutlich hinter den Be-

Verhinderung des Kaufkraftabflusses



reichen an der Großen Straße und am Rondeel zurückbleibt.



Grundkonzept Kaufhaus (Erdgeschossdarstellung)

Darüber hinaus eröffnet die Entwicklung des Vorhabens erhebliche stadtgestalterische – städtebauliche Verbesserungen für den gesamten Blockbereich und das direkte Umfeld. Insbesondere wird die Umsetzung des Vorhabens eine deutliche Verbesserung der Gestaltung der öffentlichen Räume nach sich ziehen, dies trifft v.a. auf die Gestaltung der Klaus-Groth-Straße zu. Im Rahmen der Ausbaugestaltung sollen die bisherigen Wege- und Blickbeziehungen zum Rathausplatz und zum Bereich Große Straße / Rondeel attraktiver gestaltet werden. Durch Neubau von baulichen Anlagen nördlich und südlich der Klaus-Groth-Straße wird dieser Bereich erstmals stadträumlich gefasst und erhält eine neue urbane Charakteristik.

Stadt - Reparatur

Auch der eigentliche Blockinnenbereich wird durch Auflösung der desolaten Parkplatzsituation und einer weitgehenden Überbauung mit teilweisen Gründächern, eventuell auch begehbaren Gründächern, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Großen Straße städtebaulich neu geordnet.

Neuordnung Blockinnenbereich

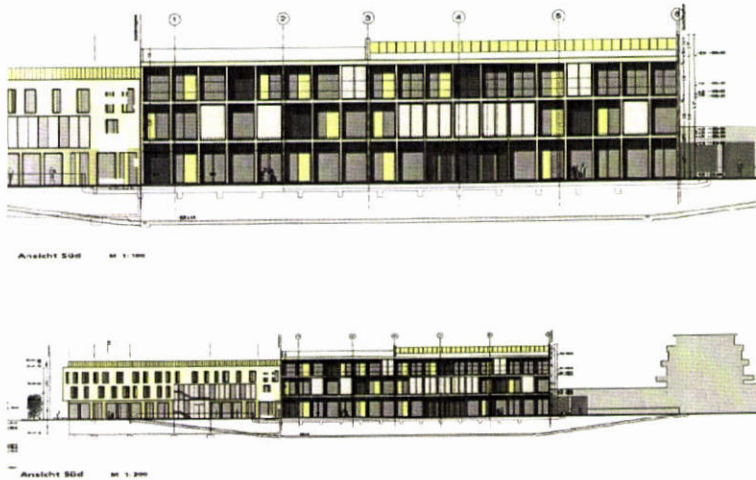
Auch die gesamte Erschließungsstruktur soll neu geordnet werden. Durch die Neukonzeption der Tiefgarage südlich und nördlich der Klaus-

Neuer Tiefgaragenkomplex

Groth-Straße wird die gesamte Parkplatzsituation neu geordnet. Durch die zentrale Zufahrt zur und Ausfahrt von der Tiefgarage durch Rampen in der Klaus-Groth-Straße wird ein gut anfahrbares und ausreichendes Stellplatzangebot gewährleistet. Bestehende Tiefgaragen in diesem Bereich werden zukünftig über die neue Tiefgarage des Kaufhauses erschlossen werden.

Die Anlieferverkehre für das Kaufhaus erfolgen von Norden über die Straße bei der Doppeleiche. Die Anlieferung des Aldi Marktes erfolgt zukünftig über den Bereich Große Straße und entlastet emissionstechnisch ebenfalls den Blockinnenbereich und das „innere“ Wohnumfeld des Blockrandes Große Straße. Insgesamt gewährleistet das neue Erschließungskonzept eine weitgehend störungsfreie Abwicklung des Anlieferverkehrs sowie einen reibungslosen Ablauf der Zu- und Abfahrten für Pkw, die die Tiefgarage benutzen.

Neuordnung der verkehrlichen Abläufe



Grundkonzept Fassadenabwicklung (Ansicht Klaus-Groth-Straße)

## 4. Rahmenbedingungen der Planung

### 4.1 Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 Landesraumordnungsplan

Gemäß Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein von 1998 liegt Ahrensburg als ausgewiesenes Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg sowie innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe.

Mittelzentrum Ahrensburg

In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange u.a. eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben.

Dynamische Wirtschaftsentwicklung ist Ziel

Art und Umfang von Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Dementsprechend vorbehalten sind in der Regel für Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner u.a. einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs

Zentralörtliche Bedeutung



(Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche / Standort.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele, die durch das Vorhaben berührt werden, werden somit eingehalten.

Einhaltung der landesplanerischen Ziele

#### 4.1.2 Regionalplan

Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998 soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

Achse Hamburg – Bad Oldesloe

U.a. soll das Stadtzentrum durch die Erweiterung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden. Dabei ist der barocke Stadtgrundriss zur Wahrung der städtebaulichen Identität zu erhalten.

Attraktive Stadtmitte als Ziel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dieser regionalplanerischen Zielsetzung im besonderem Maße.

Einhaltung der regionalplanerischen Ziele

#### 4.1.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Planausschnitt rechts-wirksamer FNP

Der bisherige rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Blockbereich Wohnbaufläche dar. Aufgrund des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB wurde der Flächennutzungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert (33. Änderung des Flächennutzungsplans). Die Bereiche des Vorhabens sowie die Grundstücke der Großen

Änderung des Flächennutzungsplans

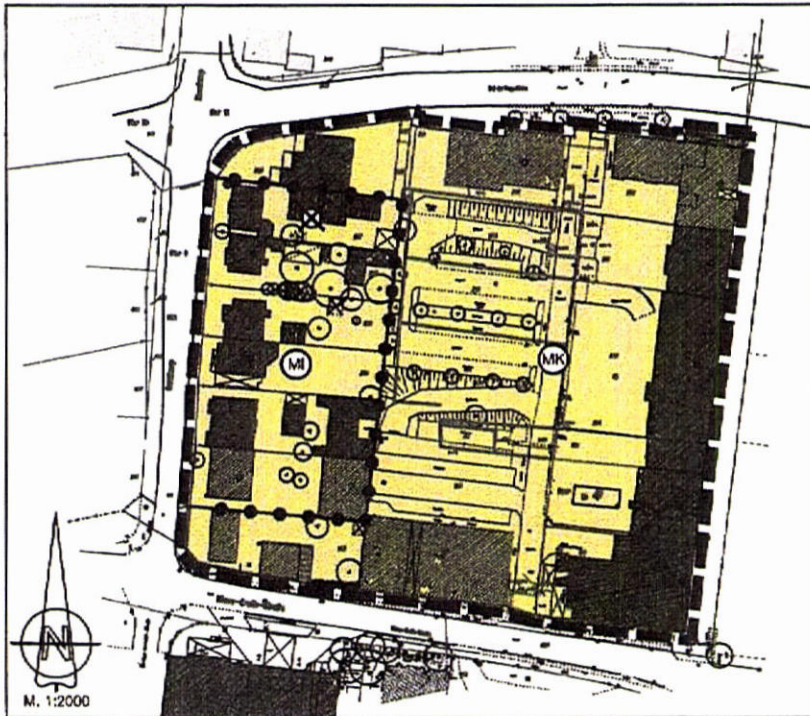


Straße, die Grundstücke der Straße Bei der Doppeleiche sowie das Grundstück Reeshoop Nr. 2 wurden als Kerngebiet (MK) dargestellt. Die sonstigen Grundstücke am Reeshoop wurden als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Mit Schreiben vom 10.04.2008 hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein diese 33. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Genehmigung der 33.  
FÄ

Plandarstellung der 33.  
FÄ



Der Landschaftsplan stellt für den Bereich Siedlungsfläche dar, eine Änderung des Landschaftsplans ist daher nicht erforderlich.

Landschaftsplan

#### 4.2 Bestandssituation des Plangebiets

##### 4.2.1 Lage im Stadtgebiet

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

##### 4.2.2 Siedlungsstruktur – Landschaftsbild – Topographie

Der Blockbereich ist geprägt durch eine innerstädtisch – urbane Bebauung, die sich an der Großen Straße, als typische mehrgeschossige (teilweise fünfgeschossige) Blockrandbebauung darstellt. Am Reeshoop dagegen finden sich (in Teilen historische) zweigeschossige Doppelhäuser. In der Klaus-Groth-Straße und der Straße Bei der Doppeleiche ist der Blockrand teilweise aufgelöst. Mit Ausnahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche am Reeshoop, die teilweise gärtnerisch genutzt werden, sind die sonstigen Blockinnenbereiche weitgehend vollversiegelt und

Blockrandbebauung



werden als öffentlich nutzbare Parkplätze sowie private Stellplätze (auf den Grundstücken der Großen Straße) genutzt. Die Zufahrten erfolgen von der Klaus-Groth-Straße und von der Straße Bei der Doppeleiche aus. Vom Blockinnenbereich aus werden mehrere private Tiefgaragen über Rampen erschlossen.



Luftbild (im Südwesten befindet sich der Rathausplatz)

Entsprechend sind, bis auf die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke am Reeshoop, keine oder nur rudimentäre Grünelemente vorhanden. Die Siedlungsstruktur entspricht somit den typischen Gegebenheiten von innerstädtischen Standorten mit Kerngebietscharakter. Der gesamte Plangeltungsbereich ist komplett anthropogen (durch den

Rudimentäre Gartenbereiche

Menschen) geformt.

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

#### 4.2.3 verkehrliche Erschließung

Der Blockbereich wird durch die umgebenden Straßen – Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und Reeshoop – erschlossen. Dies gilt sowohl für den Verkehr als auch für die Ver- und Entsorgung. Der Blockinnenbereich wird durch einen von Nord nach Süd durchgehend verlaufenden Weg erschlossen. Westlich des Weges befinden sich öffentlich nutzbare Parkplätze, östlich davon befinden sich private Stellplätze und private Tiefgaragen für die Bewohner der Gebäude des Blockrandes Große Straße.

#### 4.2.4 Gebäude- und Nutzungsstruktur

Die Blockränder an der Großen Straße und der Straße Bei der Doppeleiche sind durchgehend mehrgeschossig und überwiegend in geschlossener Bauweise errichtet. Die vorhandenen Nutzungen sind typisch innerstädtisch gemischt, in den Erdgeschossbereichen (und teilweise in den ersten Obergeschossen) befinden sich weitgehend Nicht-Wohnnutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, in den Obergeschossen findet sich überwiegend Wohnen. Die Bestandssituation entspricht weitgehend einer typischen urbanen Kerngebietsnutzung.

Die Nutzung der Doppelhäuser am Reeshoop ist geprägt durch Wohnen und Dienstleistungen und entspricht einer typischen Mischgebietsnutzung.

#### 4.2.5 Umweltsituation

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich erfolgt im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

#### 4.2.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die nicht vorhabenbezogenen Bereiche des Plangeltungsbereichs befinden sich in unterschiedlichem Privatbesitz, Teile davon im Besitz von Eigentümergemeinschaften. Die öffentlich nutzbaren Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich befinden / befanden sich im Besitz der Stadt Ahrensburg.

Höhenlage

Bestehende Erschließung

Blockränder mit typischer innerstädtischer Nutzungsmischung

Doppelhäuser am Reeshoop

Umweltbericht

Überwiegend in Privatbesitz, tw. Im Besitz der Stadt Ahrensburg

## 5. Einzelhandelsstandort Innenstadt

Kurzzusammenfassung des Gutachtens „Die Stadt Ahrensburg als Einzelhandelsstandort – Kurzgutachten zum Ansiedlungsvorhaben Einkaufszentrum Klaus Groth-Straße“ vom 3. Juni 2005 (Verfasser: Dr. Lademann

Einzelhandelsgutachten



& Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH)

### 5.1 Zur Einzelhandelssituation in der Ahrensburger Innenstadt

Im Mai 2005 wurde von Dr. Lademann & Partner eine Bestandserhebung des Einzelhandels in der Innenstadt von Ahrensburg durchgeführt. Danach verfügt die Ahrensburger Innenstadt zu diesem Zeitpunkt über eine aktiv betriebene Verkaufsfläche von rd. 23.725 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen etwa 5.420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf den periodischen Bedarf und ca. 15.910 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf den zentrenrelevanten Bedarf. Rd. 2.395 m<sup>2</sup> sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich zuzuordnen. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten entfallen etwa 46% auf den Bekleidungsbedarf.

Der eigentliche Magnetbetrieb in der Ahrensburger Innenstadt ist das Kaufhaus Nessler mit etwa 8.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieses bietet mit seinem attraktiven Shop-in-Shop-Konzept ein hochwertiges und ansprechendes Angebot im Sortiment Bekleidung. Hinzu kommt ein Elektrofachmarkt, eine Parfümerie sowie eine Drogerie.

### 5.2 Vorhabenstruktur

Die aktuelle Planung besteht aus zwei Gebäudekomplexen:

Große Straße / südlich Klaus-Groth-Straße (Alte Schlosserei)

Dieser Gebäudekomplex, der bereits baulich umgesetzt wurde, liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83. In diesem 1. Bauabschnitt wurde der bisher nördlich der Klaus-Groth-Straße ansässige Penny-Discounter verlagert, bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 880 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen weitere Verkaufsflächen über zwei Etagen. In zwei weiteren Geschossen sollen Büros errichtet werden. Ebenfalls geplant ist eine Tiefgarage mit zentraler Zu- und Ausfahrt in der Klaus-Groth-Straße. Insgesamt beträgt hier die Verkaufsfläche ca. 1.600 m<sup>2</sup>.

Reeshoop 2 und Klaus-Groth-Straße 2-4

Auf dem Grundstück Reeshoop 2 sollen im Erdgeschossbereich 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. In den zwei Obergeschossen Arztpraxen, Büros und Wohnungen.

Auf dem Grundstück Klaus-Groth-Straße 2-4 sind auf zwei Ebenen insgesamt rd. 8.000 m<sup>2</sup> geplant. Hier findet sich auch das Herzstück des Einkaufszentrums mit dem Verbrauchermarkt im Erdgeschoss. Die sonstigen Verkaufsflächen stehen für ergänzende Einrichtungen, insbesondere für weitere Filialisten, zur Verfügung.

Darüber hinaus ist hier die neue Tiefgarage mit etwa 300 Stellplätzen geplant. Diese wird über zwei zentrale Rampenanlagen (Einfahrt und Ausfahrt) von der Klaus-Groth-Straße erschlossen. Die Einfahrt erfolgt von Norden, die Ausfahrt erfolgt im südlichen Teilabschnitt der Klaus-Groth-

Bestehende Verkaufsflächen

Zentrenrelevanter Bedarf

Bestehendes Kaufhaus

2 Bauabschnitte

Südlich der Klaus-Groth-Straße

Nördlich der Klaus-Groth-Straße

Neuer Tiefgaragenkomplex

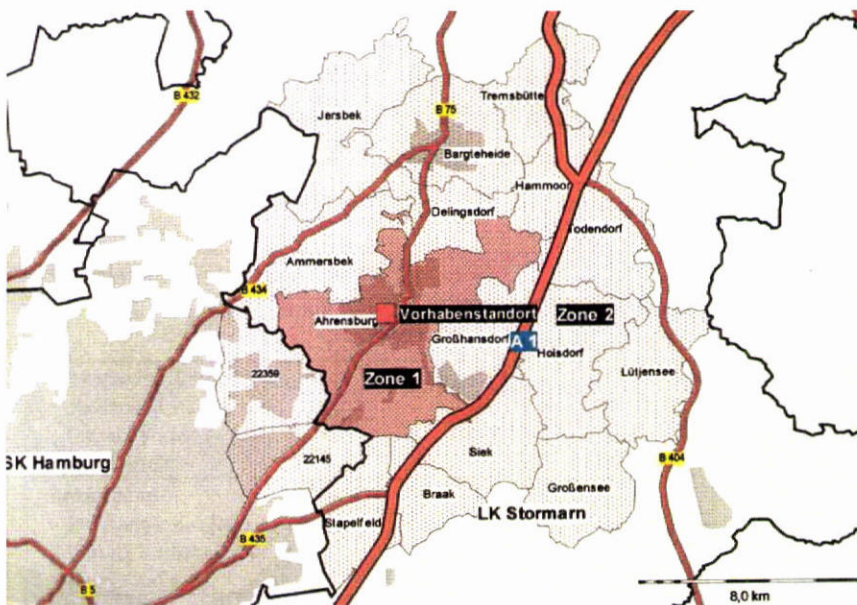
Straße. Die Ausfahrt führt den abfließenden Verkehr dann über die Klaus-Groth-Straße zur Kreuzung Große Straße - Woldenhorn. Über diese Tiefgarage werden auch die bestehenden privaten Tiefgaragen angefahren und erschlossen.

### 5.3 Auswirkungen des Vorhabens

Für das Vorhaben wird von einem Einzugsgebiet ausgegangen, das dem Marktgebiet der Stadt Ahrensburg entspricht. Da sich die Orientierung auf ein Einzelhandelsvorhaben mit zunehmender Entfernung zum Standort verringert, wurde das Einzugsgebiet in zwei Zonen aufgeteilt.

Einzugsgebiet

Zone 1 entspricht dem Stadtgebiet von Ahrensburg, Zone 2 dem restlichen Marktgebiet.



Damit wird das Vorhaben zwar nicht zu einer Ausdehnung des heutigen Marktgebietes von Ahrensburg führen, allerdings wird es dazu in der Lage sein, die Attraktivität vor allem für das Umland deutlich zu erhöhen und damit einem weiteren Abfluss von Kaufkraft entgegenzuwirken. Dies wird vor allem vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklung im nordöstlichen Hamburger Stadtgebiet von entscheidender Bedeutung sein.

Attraktivitätssteigerung

Die Stadt Ahrensburg ist aufgrund ihrer Nähe zur Metropole Hamburg einem starken interkommunalen Wettbewerb ausgesetzt. Besonders die zukünftigen Einrichtungen in Hamburg-Volksdorf (Eulenkrugpassage und „Alte Schmiede“) und die Modernisierung und Erweiterung des Alstertal-Einkaufszentrums (AEZ) in Hamburg-Poppenbüttel werden diesen Effekt noch verschärfen.

Metropole Hamburg

Um in diesem interkommunalen Wettbewerb auch in den nächsten Jahren dem Druck standhalten zu können und die Funktion als Mittelzentrum zu sichern, ist eine höhere Marktdurchdringung im Ahrensburger Umland zu erreichen und den heute bereits bestehenden und in Zukunft

Interkommunaler Wettbewerb



noch höheren Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken.

Insgesamt ist damit zu rechnen, dass das Einkaufszentrum eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Einzelhandels in der Ahrensburger Innenstadt bietet und dazu beitragen wird, vor allem Umlandkunden wieder stärker an die Stadt zu binden.

Stärkung der Innenstadt

#### 5.4 Grundsätzliche stadtentwicklungsplanerische Ziele für das Einzelhandelsgefüge Ahrensburgs

Der Einzelhandel vermag durch einen vielfältigen Betriebstypen- und Standortmix die Urbanität und Attraktivität einer Stadt, aber auch ihrer Prosperität positiv zu beeinflussen.

Prosperität

Diese grundsätzlichen städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen und gewährleisten, wenn durch die kommunale Bauleitplanung die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden, so dass sich eine Nachfrage auch nach städtebaulich und stadtentwicklungsplanerischen erwünschten Standorten einstellt. Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung sollte daher versucht werden, die Bauleitplanung am Prinzip der „räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes“ auszurichten.

Bauleitplanung

Für die einzelnen Standortbereiche Ahrensburg bedeutet dies:

- Positionierung der Ahrensburger Innenstadt als wichtigsten Einzelhandelsstandort durch die Konzentration des gehobenen Bedarfs („Lustkauf“), mit einem Mindestmaß an großflächigen, sog-kräftigen Magnetbetrieben (u.a. durch das neue Einkaufszentrum an der Klaus-Groth-Straße)
- Gewerbegebiet Beimoor-Nord als Schwerpunkt der Pkw-orientierten Masserversorgung – („Lastkauf“) durch ein (zur Innenstadt) arbeitsteiliges und abgegrenztes, fachmarktorientiertes Profil
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel sowie von innenstadtrelevanten Sortimenten im zukünftigen Gewerbegebiet Beimoor-Süd (abgesichert durch die im Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Beimoor-Süd“ getroffenen Festsetzungen)
- Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Wohngebieten

Primärer Einzelhandelsstandort Innenstadt

GE Beimoor-Nord

GE Beimoor-Süd

## 6. Verkehrliche Belange

Kurzzusammenfassung des Gutachtens „Generalverkehrsplan Stadt Ahrensburg – Verkehrsbelastungen aus den erweiterten Ladenflächen zwischen Bei der Doppeleiche und Klaus-Groth-Straße - Ahrensburg“ vom April 2005 (Verfasser: BDC Dorsch Consult – Architektur und interdisziplinäres Engineering, Niederlassung Hamburg).

Generalverkehrsplan

## 6.1 Grundlagen

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Aufkommens und der Verteilung des mit der baulichen Umsetzung des Einkaufszentrums verbundenen Mehrverkehrs im städtischen Straßennetz. Grundlage ist die verkehrliche (Kunden-) Erschließung des Einkaufszentrums mit einer Zu- und Ausfahrt ausschließlich über die Klaus-Groth-Straße. Konzipiert sind eine Zufahrt (von der westlichen Klaus-Groth-Straße) und eine Ausfahrt (in die östliche Klaus-Groth-Straße Richtung Große Straße) über Rampen zum/vom Untergeschoss (Tiefgarage).

Erschließung über die Klaus-Groth-Straße

## 6.2 Querschnittsbelastungen

Gegenüber einem Analysezustand 2001 ergeben sich Belastungen aus einer 5 %igen generellen Verkehrszunahme sowie aus dem Neuverkehr, verursacht durch das Einkaufszentrum. Grundlage der Belastungsrechnung ist die Ableitung des Verkehrs ausschließlich über die Klaus-Groth-Straße und Große Straße.

Zukünftige Belastungen

In der Großen Straße ist dann nach Eröffnung des Einkaufszentrums mit dann knapp 4.700 Kfz/24 Std. zu rechnen.

Höhere Querschnittsbelastungen

Mit höheren Querschnittsbelastungen ist jedoch auch auf den Straßen bei der Doppeleiche, südlicher Reeshoop und Manfred-Samusch-Straße zu rechnen. Entsprechend höher sind die Knotenpunktbelastungen dieser Straßen. Sie betragen dann:

- Bei der Doppeleiche / Woldenhorn / Große Straße / Am Alten Markt 20.320 Kfz/24 Std.
- Bei der Doppeleiche / Reeshoop / Fritz-Reuter-Straße 20.400 Kfz/24 Std.
- Reeshoop Süd / Manfred-Samusch-Straße / Klaus-Groth-Straße 11.390 Kfz/24 Std.

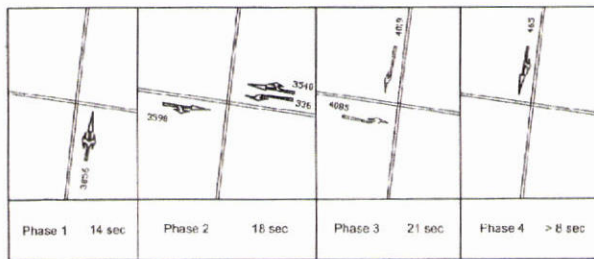
Gegenüber früheren Untersuchungen ergeben sich wesentliche Änderungen v.a. am erstgenannten Knotenpunkt. Für die anderen Knotenpunkte wurde die Leistungsfähigkeit bereits für nahezu identische Belastungen nachgewiesen.

## 6.3 Leistungsnachweis

Grundsätzlich ist der maßgebende Knotenpunkt bei der Doppeleiche / Woldenhorn / Große Straße / Am Alten Markt auch ohne bauliche Veränderungen auch nach Eröffnung des Einkaufszentrums leistungsfähig. Voraussetzung sind allerdings eine veränderte Signalisierung und die Ummarkierung der Fahrstreifen in der Zufahrt Am Alten Markt. Es ergibt sich dann bei einer Umlaufzeit von 90 Sekunden eine Leistungsreserve von 11 %. Die Reserve sollte für Bus-Beschleunigungsmaßnahmen im Zuge der Verbindung Am Alten Markt – Große Straße genutzt werden.

Knotenpunkt bei der Doppeleiche / Woldenhorn / Große Straße / Am Alten Markt





Knotenpunkt  
Woldenhorn/B.d. Doppeleiche/  
Am Alten Markt/Große Straße

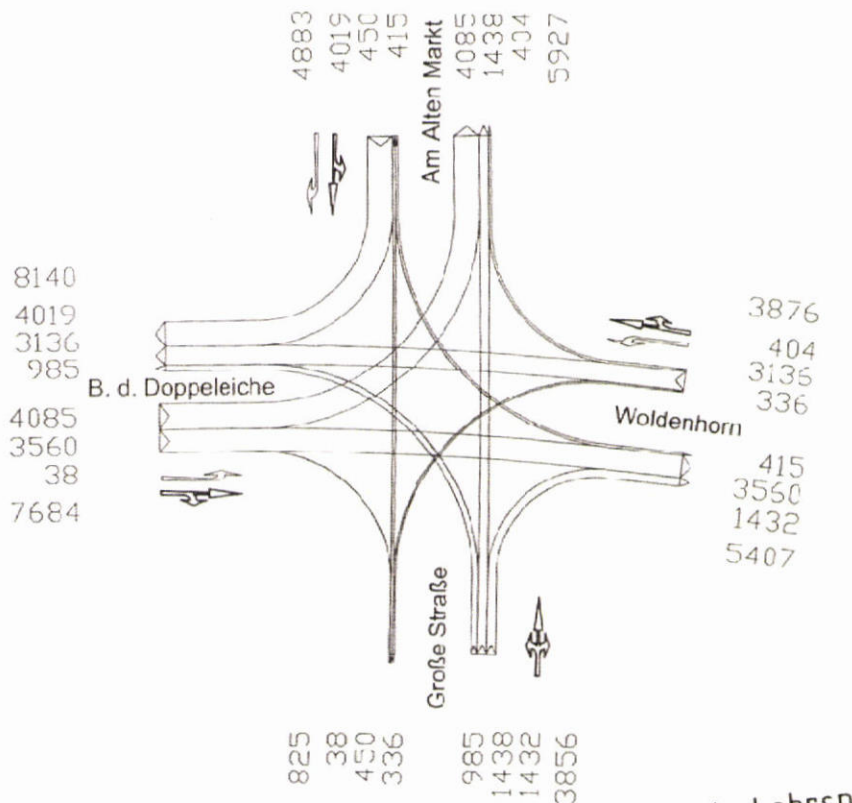
Umlaufzeit 90 sec  
Zwischenzeiten ca. 22 sec  
verfügbare Grünzeit 68 sec

erforderliche Grünzeit 61 sec  
Leistungsreserve 11%

Spurenplan, Signalisierung und Leistungsfähigkeit

Mit der Ableitung des „Ladenverkehrs“ nur über die Große Straße wird ein in der Innenstadt insgesamt bester Zustand erreicht.

„Ladenverkehr“ über die Große Straße



Strombelastungen Kfz / 24 Std.

## 7. Lärm

### 7.1 Beurteilung Einkaufszentrum und Verkehr

Kurzzusammenfassung des Gutachtens (Entwurf) „Lärmuntersuchung vorhabenbezogener B-Plan 83 Ahrensburg“ vom 28. März 2006 (Verfasser: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Altenholz).

Lärmuntersuchung

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

Lärmschutzmaßnahmen

Benverflüssiger des SB-Marktes berücksichtigt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind folgende Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungseinschränkungen im B-Plan-Gebiet erforderlich:

- Einhausung der Anlieferzone SB-Markt
- Begrenzung der Schalleistung des Verflüssigers des SB-Marktes auf maximal  $L_w = 70 \text{ dB(A)}$  (Festsetzung)
- Begrenzung der ins Freie abgestrahlten Schalleistung der Technikzentrale auf insgesamt maximal  $L_w = 78 \text{ dB(A)}$
- keine Nachtanlieferungen am Einkaufszentrum (Festsetzung)
- keine nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die geringere Abstände als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen aufweisen. Dies gilt nicht für Stellplätze, wenn sie den Wohnungen des jeweiligen Grundstückes zugeordnet sind (Festsetzung)

Unter diesen Voraussetzungen werden die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm überall eingehalten. Im Bereich der Rampen zur Tiefgarage ergeben sich zwar geringe Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes. Aufgrund der Verdeckung durch Verkehrslärm und da der Gesamtlärm an diesen Immissionsorten durch das Vorhaben abnimmt, sind diese Überschreitungen hinnehmbar.

TA Lärm

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

Entlastung im Blockinnenbereich

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

Verkehrslärm

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

Zusätzliches Verkehrsaufkommen



Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und -wände) nicht möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an Gebäuden), in Abhängigkeit zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen, vorgeschlagen.

## Lärmpegelbereiche

### 7.2 Lärminderungsmaßnahmen im Baubetrieb

Der Baulärm wird für die Phase der Erdbewegungsarbeiten abgeschätzt. Dabei wurde von üblichen Baugeräten (Baggern) ausgegangen. Die berechneten Beurteilungspegel sind in Anlage 5.4 dargestellt. Die höchsten Immissionen ergeben sich mit bis zu  $L_r = 71$  dB(A) an der Südseite des Gebäudes bei der Doppelleiche 3-5. Weitere hohe Immissionen mit  $L_r = 69$  bis  $70$  dB(A) ergeben sich an den Gebäuden in der zweiten Baureihe entlang der Straße Reeshoop. Entlang der Rückseite der Gebäude Große Straße ergeben sich  $L_r = 65$  bis  $67$  dB(A).

## Baulärm

Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm sind damit um bis zu  $6$  dB(A) überschritten. Sofern die Überschreitung mehr als  $5$  dB(A) beträgt, müssen gemäß AVV Baulärm Maßnahmen zur Minderung der Geräusche ergriffen werden.

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

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

## Maßnahmen während des Baubetriebes

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

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

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

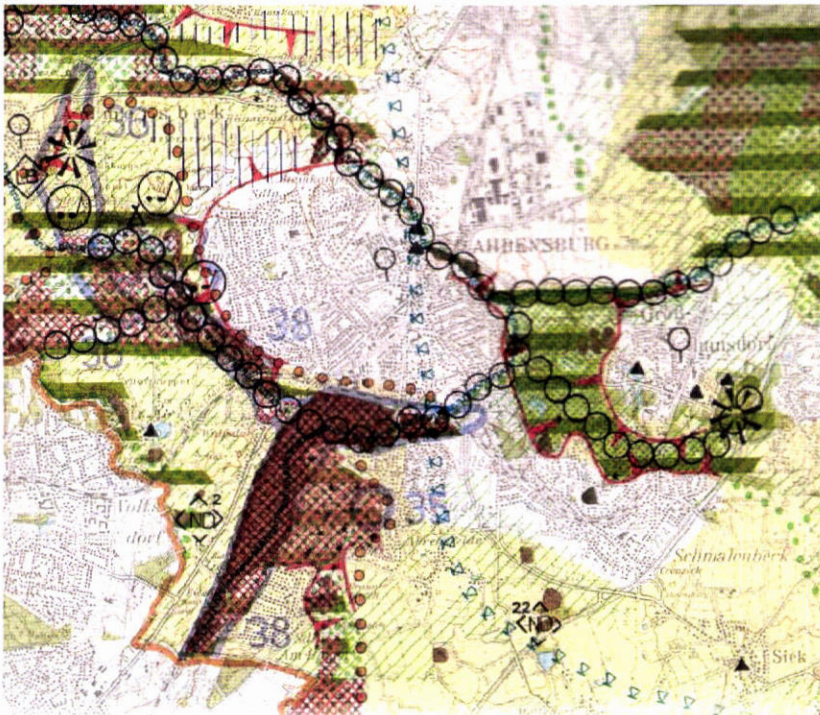
## 8. Grünordnung

### 8.1 Übergeordnete Planungen

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

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

Landschaftsrahmenplan



Planausschnitt Landschaftsrahmenplan

Nach den Darstellungen des Landschaftsprogramms (1999) liegt das

Landschaftsprogramm



Plangebiet im Fernbereich von Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und im Nahbereich von Gebieten zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen (hier: Tunneltal) und des Naturerlebensraumes „Park am Haus der Natur“. Das Bauvorhaben hat keine negativen Auswirkungen hinsichtlich dieser Entwicklungsziele der übergeordneten Planungen.

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

Landschaftsplan



## 8.2 Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichbarkeit

Zusammenfassend sind die minimalen Eingriffe in das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" zu vernachlässigen.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Planungsbedingt erfolgt kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut "Wasser", als nach der derzeitigen Situation rechtlich zulässig.

Wasser

Die Eingriffe in das Schutzgut "Boden" sind durch den Versiegelungsgrad gegeben. Die erfolgte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Abgleich altes Planrecht mit neuem Planrecht) ergab für das Bauvorhaben selbst ein Ausgleichsdefizit von 624 m<sup>2</sup> und wird über einen Flächenpool (Ökokonto) der Stadt Ahrensburg kompensiert. Die Fläche liegt im Süden des Stadtgebietes, westlich des NSG „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal – Teilflächen Dänenteich – Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstücks 5/1 der Flur 6 in der Gemarkung Ahrensfelde.

Boden



Dieser Bereich wird den Eingriffen, verursacht durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83, zugeordnet. Auf die Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB (Kostenerstattungssatzung) vom 23. Juni 1998 wird hingewiesen.

Zuordnung der Eingriffe

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Veränderungen in die Schutzgüter "Landschaftsbild/Stadtbild" und Klima/Luft sind nicht als Eingriffe zu werten.

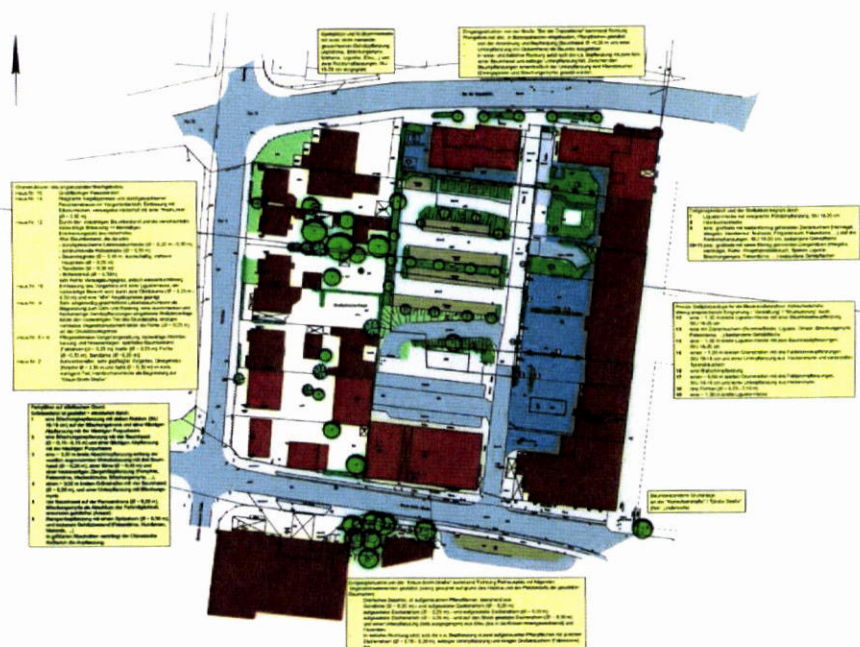
Landschaftsbild /  
Stadtbild

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

Ergebnis Eingriff - Ausgleich

### 8.3 grünordnerische Vorgaben

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



Planfassung grünordnerischer Fachbeitrag

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (Quartiersbegrünung mit der Kennziffer 2, Grundstück Reeshoop Nr. 14 – Linde Ø ~ 0,60 m und Grundstück Reeshoop Nr. 12 – Baum magnolie Ø ~ 0,45 m) sind zu erhalten. Eingriffe, die zu einer Beeinträchtigung führen (z.B. die Errichtung von Stellplätzen im Kronenbereich), sind untersagt.

Erhalt von Bäumen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 ist, abzüglich der Bereiche für die Zufahrten und Zuwegungen, ausschließlich gärtnerisch zu nutzen.

Vorgärten am Reeshoop



Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Quartiersbegrünung 2 – ist, abzüglich der Bereiche für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und der Stellplätze, gärtnerisch zu nutzen. Es ist ein Mindestanteil von 50% der Gesamtfläche zu bepflanzen.

Quartiersbegrünung

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

Fassadenbegrünung

Im vorhabenbezogenen Bereich sind 70% der Bedachungen mit einem Gründach herzustellen, geregelt im Durchführungsvertrag.

Dachbegrünung

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

Bodenschutz

## 9. Begründung der Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Vorhabenbereich sowie für die nicht vorhabenbezogenen Bereiche an der Großen Straße sowie bei der Doppeleiche und der Klaus-Groth-Straße wird Kerngebiet (MK - § 7 BauNVO) festgesetzt, um einerseits die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des geplanten Nutzungskonzeptes – Einkaufszentrum – sicherzustellen, und andererseits, um die innerstädtischen Bereiche entsprechend der bestehenden Art und des Maßes der Nutzung sowie aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Ziele im Bebauungsplan festzuschreiben.

Kerngebiet

Da insbesondere die bestehende Nutzungsstruktur durch die verträgliche innerstädtische Mischung von Wohnen in den Obergeschossen und „Nichtwohnen“ (verträgliches Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel etc.) in den Erdgeschoßbereichen geprägt werden, sind nur Wohnungen aller Art ohne Einschränkungen oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Nicht zulässig sind Wohnnutzungen innerhalb des Vorhabenbereichs des Einkaufszentrums. Ausgenommen des Ausschlusses von Tankstellen und Vergnügungstätten, die im Plangebiet aufgrund ihrer Baustruktur und ihres Nutzungsgefüges als störendes Element beurteilt werden müssen, werden keine weiteren Nutzungseinschränkungen vorgenommen. Um insbesondere die bestehende Wohnnutzung in den Blockrandbereichen gesondert zu schützen, wird festgesetzt, dass oberhalb des ersten Geschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind, dies gilt für das festgesetzte Kerngebiet außerhalb des Vorhabenbereichs.

Urbane Nutzungsmischungen

Der Bereich Reeshoop (ausgenommen des Eckgrundstücks an der Klaus-Groth-Straße) wird als Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) festgesetzt. Auch dies entspricht den bestehenden räumlichen sowie Nutzungsstrukturen. Insbesondere zur Gewährleistung und Sicherung der in Teilen historischen Doppelhausstruktur werden untypische bzw. aufgrund ihrer Größe evtl. störende Nutzungen ausgeschlossen. Gemäß § 1 BauNVO sind hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Mischgebiet

Da sich insbesondere im festgesetzten Kerngebiet (außerhalb des Vorhabenbereichs) private Stellplatzanlagen befinden und auch weiterhin genutzt werden sollen, wurde die Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen nicht eingeschränkt. Diese Nutzungen sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für das festgesetzte Mischgebiet. Hier sind darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche –Quartiersbegrünung mit der Kennziffer 2 bis zu einem max. 50 %igen Flächenanteil Stellplätze, überdachten Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten zulässig (ausgenommen im Kronenbereich der zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume). Dies gewährleistet auch in Zukunft ein Parken der privaten Fahrzeuge auf dem Grundstück selbst.

Stellplätze, überdachte  
Stellplätze und Garagen

Da die funktionale zukünftige Erschließungssituation zentral von der baulichen Umsetzung des Tiefgaragenkomplexes abhängt, ist die Errichtung von Tiefgaragengeschossen allgemein zulässig. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Tiefgarage

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung – höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungskonzeption – Einkaufszentrum sowie der bestehenden dichten innerstädtischen Bau- und Nutzungsstruktur der Blockrandbebauung wird im festgesetzten Kerngebiet eine maximal zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

GRZ im Kerngebiet

Jedoch werden die auch weiterhin bestehenden Gebäude in ihrer Geschossigkeit festgesetzt, um insbesondere die bestehenden und zukünftigen Blockrandsituationen zu sichern. So wurden in Teilen eine II bis III - Geschossigkeit bzw. eine III bis IV bzw. V - Geschossigkeit (als Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Großen Straße sollen entsprechend der gesamtplanerischen Zielsetzung für den Blockbereich ebenfalls überbaubar sein. Entsprechend wurde hier weitgehend eine zulässige Eingeschossigkeit, auf dem Eckgrundstück Große Straße – Klaus-Groth-Straße in Teilen auch eine zulässige Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Geschossigkeit im  
Kerngebiet

Im Vorhabenbereich werden die zukünftigen baulichen Anlagen grundsätzlich in ihren unterschiedlichen Höhenentwicklungen über NN, in Abstimmung mit der hochbaulichen Vorhabenplanung festgelegt. Innerhalb des Vorhabenbereichs wurden, entsprechend der Vorhabenplanung, für den zukünftigen Blockrand eine II bis III-, bzw. III bis IV- Geschossigkeit festgelegt.

Bauliche Höhenent-  
wicklung im Vorha-  
benbereich



Im festgesetzten Mischgebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Obergrenze der BauNVO. Durch Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihren Zufahrten kann die zulässige GRZ um weitere 0,1 überschritten werden. Dies sichert einerseits einen 30 %igen Freiflächenanteil auf den Grundstücken und gewährleistet somit auch Aufenthaltsqualitäten, sichert aber andererseits auch die Zulässigkeit der baulichen Anlagen in der beabsichtigten Baustruktur (Bauen in erster und zweiter Reihe) sowie der notwendigen Unterbringung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.

GRZ im Mischgebiet

Im festgesetzten Mischgebiet wurde darüber hinaus entsprechend der Bestandssituation sowie der beabsichtigten Nutzung in zweiter Reihe eine II – Geschossigkeit festgesetzt. Die II - Geschossigkeit der baulichen Anlagen direkt an der Straße Reeshoop ist dabei zwingend einzuhalten. Die mögliche Bebauung in zweiter Reihe kann als Höchstmaß II – geschossig ausgeführt werden.

Geschossigkeit im Mischgebiet

Zur Sicherstellung der Blockränder wurde im gesamten Plangeltungsbereich die bauliche Hauptausrichtung bei den straßenseitigen Gebäuden festgelegt.

Bauliche Hauptausrichtung

### 9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, baugrenzen, Bauweise

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien an den Blockrändern (mit Ausnahme der Anlieferzone des Einkaufszentrums, anfahrbar von der Straße Bei der Doppeleiche sowie Auskragungen in den Obergeschossen der Bestandsgebäude – hier wurden Baugrenzen festgesetzt) definiert. Baulinien wurden gewählt, um insbesondere die innerstädtische Blockrandstruktur und die Standorte der mehrgeschossigen Fassaden zwingend vorzugeben. Baulinien wurden auch bei Auskragungen in den Obergeschossen des Vorhabens festgesetzt.

Baulinien am Blockrand

Im festgesetzten Mischgebiet soll ebenfalls die typische Bauflucht der in Teilen historischen Doppelhäuser zwingend gewahrt werden. Zur Sicherung des Stadtbildes wurden hierzu ebenfalls Baulinien festgelegt. Die bauliche Entwicklung in den hinteren Grundstücksbereichen wird dagegen nicht durch Baulinien erzwungen, sondern durch Baugrenzen ermöglicht.

Baulinien am Reeshoop

Für den gesamten Blockrand in der Straße Bei der Doppeleiche, in der Großen Straße sowie in der Klaus-Groth-Straße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenspiel der festgesetzten Baulinien und der geschlossenen Bauweise soll insbesondere der geschlossene, urbane Blockrand als innerstädtische Raum- und Baustruktur gewährleistet werden.

Geschlossene Bauweise bei der Blockrandbebauung

Für den Blockinnenbereich (sowohl im Kerngebiet wie auch in der zweiten Baureihe im Mischgebiet) wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude ohne Grenzabstand auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu errichten. Diese Festsetzung erlaubt die Umsetzung der Planungskon-

Abweichende Bauweise im Blockinnenbereich

zeption sowohl im Vorhabenbereich, wie auch außerhalb des Vorhabenbereichs, den Blockinnenbereich flächendeckend zu überbauen. U.a ergeben sich Möglichkeiten im Blockinnenbereich sowohl auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Großen Straße wie auch der Straße Reeshoop direkt an das Einkaufszentrum anzubauen.

In der ersten Baureihe im festgesetzten Mischgebiet an der Straße Reeshoop wurde die offene Bauweise, mit der Einschränkung „nur Doppelhäuser“ zulässig festgesetzt. Dies ist begründet in der tatsächlichen städtebaulichen Struktur im Bestand, die auch als Planungsziel für die Zukunft gelten soll. Entsprechend wurden auch die überbaubaren Grundstücksflächen gewählt, diese lassen nur eine Doppelhausbebauung, wie sie die Bestandssituation vorgibt, zu.

Offene Bauweise –  
Doppelhäuser am  
Reeshoop

#### 9.4 Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich umfasst an allen vier Seiten des Blockrandes teilweise die umgebenden Verkehrsflächen. Diese sind als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt und entsprechen der Bestandssituation vor Ort.

Umgebende Straßen

#### 9.5 Geh- und Fahrrechte

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen ebenerdigen Grundstücksbereiche der Grundstücke an der Großen Straße, die z. Z. weitgehend als privat genutzte Stellplatzflächen genutzt werden, wird an der Ostseite des Grundstücks des Einkaufszentrums (im Blockinnenbereich) ein 4,0 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke an der Großen Straße eingetragen. Die Zone des Geh- und Fahrrechts ist in dem Bereich mit einer zulässigen II – Geschossigkeit überbaubar.

Geh- und Fahrrechte  
für die Anlieger Große  
Straße

#### 9.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Festsetzungen zur Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

Zum Schutz der umgebenden Bebauung und der bestehenden Nutzungen sowie im Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung des gesamten Blockbereichs werden verschiedene immissionsschutzbezogene Festsetzungen getroffen.

Immissionsschutz

So muss u.a. die Anlieferungszone des Einkaufszentrums eingehaust werden. Schalleistungen technischer Anlagen (Verflüssiger des SB-Marktes und Technikzentrale des Einkaufszentrums) dürfen festgesetzte Werte nicht überschreiten.

Einhausung Anlieferzone  
und technische Anlagen

Zur Sicherstellung der Nachtruhezeiten sind Anlieferungen jeglicher Art in den Nachtzeiten zwischen 22:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens nicht zulässig.

Anlieferungsverbot

Auch eine nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die keinen Wohnungen zugeordnet sind, sind in einer Entfernung geringer als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen, aus der gleichen Zielsetzung heraus, unzulässig.

Eingeschränkte Stellplatznutzung



Wegen des bestehenden und zukünftigen Verkehrslärms sind Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt worden. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind entsprechende Vorgaben zu Schalldämmmaßen von Außenbauteilen je nach Nutzung und Lärmpegelbereich einzuhalten. Insbesondere dient dies dem Schutz der zukünftigen Wohn- und Büronutzungen im innerstädtischen Bereich.

Lärmpegelbereiche

### 9.7 grünordnerische Festsetzungen

Die Begründung der einzelnen grünordnerischen Festsetzungen ist dem Umweltbericht bzw. dem Pkt. 8 dieser Begründung „Grünordnung“ zu entnehmen.

s. Pkt 8 „Grünordnung“

Im Rahmen der Eingriffs – Ausgleichs – Betrachtung wurde eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 1a Abs. 3 BauGB getroffen. Für den Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplangebiet wird auf das städtische Ökokonto westlich des Naturschutzgebietes „Stellmoor – Ahrensburger Tunneltal – Teilfläche Dänenteich zurückgegriffen und den Eingriffen zugeordnet.

Zuordnungsfestsetzung

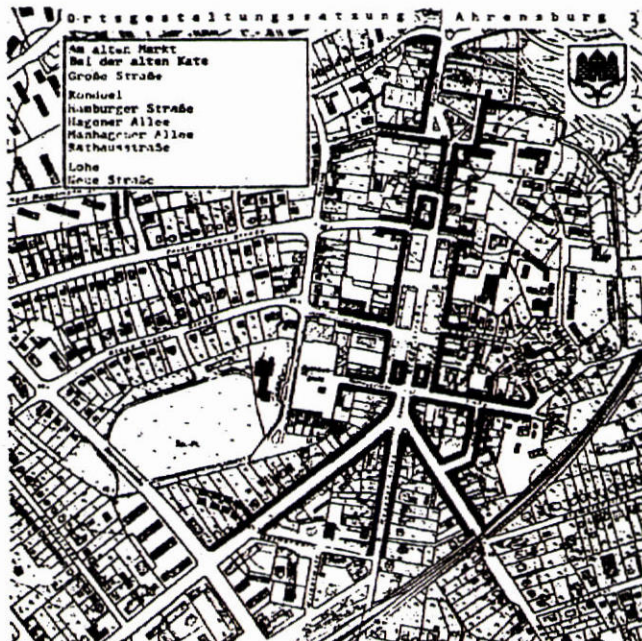
### 9.8 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

Die rechtswirksame Ortsgestaltungssatzung vom 10. Dezember 1980 gilt für alle straßenseitigen Gebäudeansichten und die vordere Dachfront der Grundstücke, die an die Große Straße sowie die angrenzenden Straßeneinmündungen grenzen. Die Regelungen bleiben für die Bereiche, die nicht im Vorhabenbereich liegen, grundsätzlich erhalten.

Ortsgestaltungssatzung

Da die Bestimmungen zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer eher auf kleinteilige Vorhaben abgestimmt sind, werden die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung, außer den Regelungen zu Werbeanlagen, nicht übernommen. Zur Sicherung der Stadtgestalt in diesem zentral gelegenen Quartier werden störende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Werbeanlagen



Planfassung rechtswirksame Ortsgestaltungssatzung

## 10. Ver- und Entsorgung, ÖPNV

### 10.1 technische Erschließung

Vor Beginn der baulichen Maßnahmen sind Leitungen der Versorgungsträger zu erkunden und zu sichern.

Bestandserkundungen

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

Frischwasser

Die Versorgung des Blockbereichs mit Gas und mit elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. Hamburger Gaswerke (HGW).

Gas / Energie

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

Schmutzwasser

Der Anschluss des Blockbereichs an das öffentliche Fernsprechnetz ist bereits durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

Telekom

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die AWS.

Abfall

Die örtliche Müll- und Wertstoffsammlung soll in unmittelbarer Nähe angeordnet werden.

Müll / Wertstoffe

Für die Fragen des Brandschutzes ist die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Brandschutz

### 10.2 ÖPNV

Insbesondere die Stadtbuslinien 569 und die Regionallinie 8110 werden den Bereich Reeshoop, Klaus-Groth-Straße und Große Straße weiterhin befahren.

Stadtbuslinien

In mehreren Abstimmungsterminen mit Vertretern des ÖPNV wurden bezüglich der Fahrbahnbreiten, der Lage und Situation der Rampeanlagen und der zukünftigen Fassadensituation sowie zu Detailpunkten der Straßenraumgestaltung einvernehmliche Lösungen festgelegt. Das Befahren der genannten Straßenabschnitte wird auch zukünftig ohne Einschränkungen gewährleistet werden können.

Ausbaugestaltung  
Klaus-Groth-Straße

## 11. Bodenverunreinigungen – Altlasten

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

Historische Recherche

Aufgrund dieser Altlastenuntersuchung wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Reeshoop 14 Bodenverunreinigungen existieren. Demnach sind insbesondere die Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (1994)

Altlast



bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschritten.

Entsprechend ist die Grundstücksfläche des Grundstücks Reeshoop 14 wie folgt zu kennzeichnen: „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB). „Die Grundstücksflächen des Grundstücks Reeshoop 14 sind aufgrund der historischen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei Bodenuntersuchungen wurden Kohlenwasserstoffgehalte, die  $\Sigma$  PAK-Gehalte, u.a. auch die Gehalte der Einzelparameter Naphthalin und Benzo(a)puren und die Gehalte einzelner Schwermetalle gefunden, die den Prüf- und Maßnahmenschwellenwert der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschreiten. Bei Sanierungsmaßnahmen (in Abstimmung zwischen Kreisverwaltung Stormarn und Grundeigentümer) gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“

Kennzeichnungspflicht

## 12. Maßnahmen zur Verwirklichung – Kosten

Die Realisierung des Vorhabens (Einkaufszentrum) erfolgt über einen Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. über den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die entsprechende Realisierung sicherstellt. In diesem werden insbesondere folgende Aspekte vertraglich vereinbart und abschließend geregelt:

Durchführungsvertrag

- Erschließungsplanung - Tiefgarage
- Bauausführung und Baugestaltung
- Straßenausbauplanung Klaus-Groth-Straße
- Regelungen mit den Eigentümern und Nutzern der bestehenden Tiefgaragen und Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Großen Straße
- Regelungen mit den Eigentümern und Nutzern der Grundstücke an der Großen Straße zur Organisation der Müllabfuhr über den Blockinnenbereich zur Straße an der Doppeleiche
- Dachbegrünungen
- naturschutzrechtlicher Ausgleich

Vertragsinhalte

Die benötigten Flächen des Vorhabensbereichs gehen in das Eigentum bzw. Verfügungsrecht des Vorhabenträgers über. Die Kostenermittlung und Kostenregelung erfolgt ebenfalls im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger.

## 13. Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Blockbereich liegt bisher im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 43 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Diese werden in den entsprechenden Teilbereichen aufgehoben.

BP 11  
BP 43  
BP 43, 3. Änderung



## 14. Umweltbericht

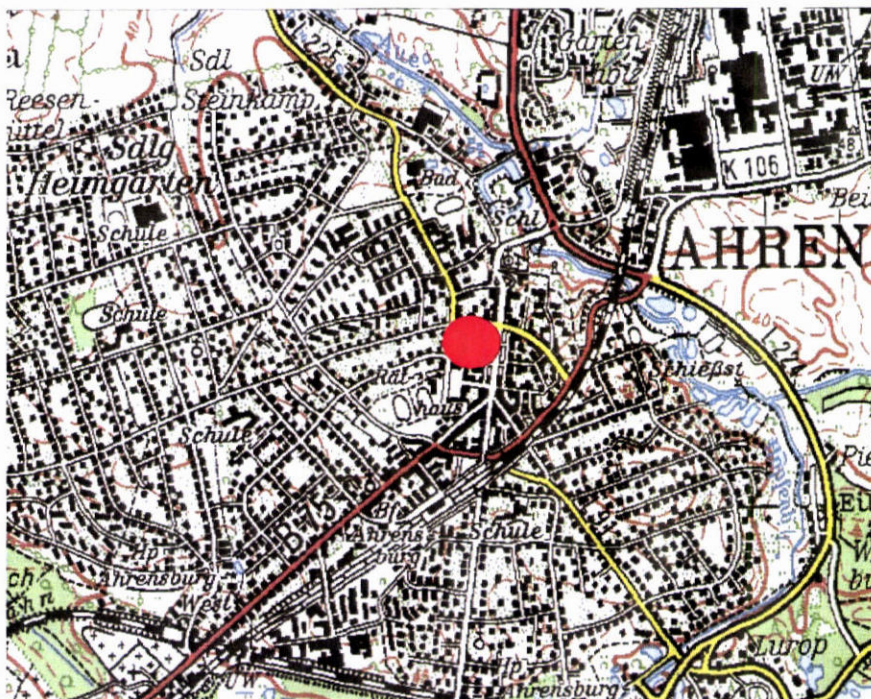
Durch die Einführung des Europarechtsanpassungsgesetzes-Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist für die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren deren Aufstellungsbeschluss ab dem 01.07.2004 gefasst wurde eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei ist ein Umweltbericht nach den Regelungen der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu erstellen. Die Umweltprüfung besteht aus der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange.

EAGBau 2004

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

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

Standort



Übersichtsplan

Der Blockbereich ist geprägt durch eine innerstädtisch – urbane Bebauung, die sich an der Großen Straße, als typische mehrgeschossige (teilweise fünfgeschossige) Blockrandbebauung darstellt. Am Reeshoop dagegen finden sich (in Teilen historische) zweigeschossige Doppelhäuser. In der Klaus-Groth-Straße und der Straße Bei der Doppeleiche ist der Blockrand teilweise aufgelöst. Ausgenommen der rückwärtigen Grundstücksbereiche am Reeshoop, die teilweise gärtnerisch genutzt werden, sind die sonstigen Blockinnenbereiche weitgehend vollversiegelt und werden als öffentlich nutzbare Parkplätze sowie private Stellplätze (auf den Grundstücken der Großen Straße) genutzt. Die Zufahrten erfolgen von der Klaus-Groth-Straße und von der Straße Bei der Doppeleiche aus.

Erscheinungsbild



Vom Blockinnenbereich aus werden mehrere private Tiefgaragen über Rampen erschlossen.



Blockinnenbereich



Blockinnenbereich

Entsprechend sind, bis auf die rückwärtigen und vorderen Gartenbereiche der Grundstücke am Reeshoop keine oder nur rudimentäre Grünelemente vorhanden.

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

Topographie





Rückwärtige Bereiche  
am Reeshoop

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

#### Planungsziele

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

#### Bisheriges Planrecht

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

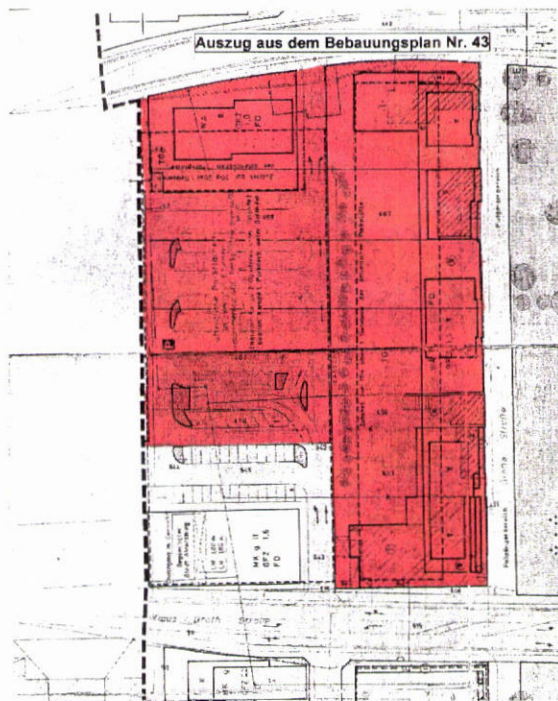
#### Notwendigkeit für neues Planrecht

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

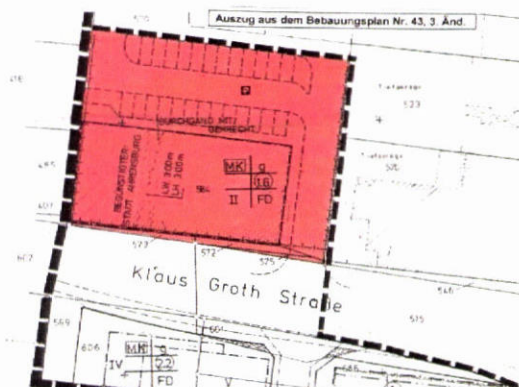
#### Neuordnung Erschlie- ßung



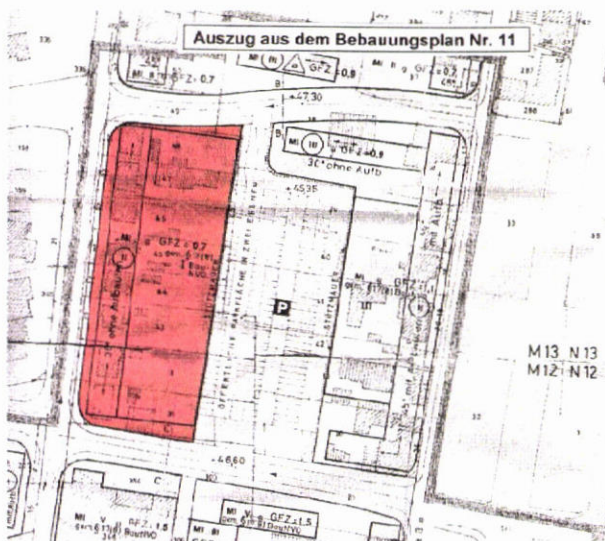
BP Nr. 43



BP 43, 3. Änderung



BB Nr. 11

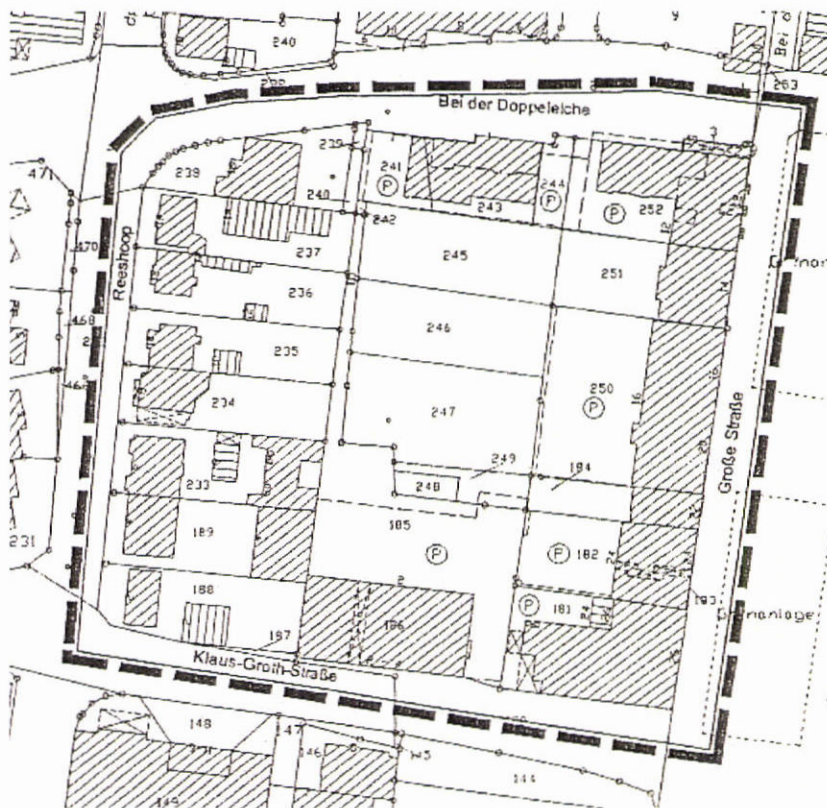


Entsprechend wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ermöglicht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie die notwendige Erschließung und regelt durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt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

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

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

Einbeziehen auch nicht vorhabenbezogener Teilbereiche



#### 14.2 Anforderungen an die Umweltprüfung aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

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

Immissionsschutz



- die naturschutzrechtliche Eingriffs – Ausgleichsbetrachtung ist zu erbringen. Ausgangsbasis der Betrachtung ist der Abgleich von altem Planrecht zu neuem Planrecht. Die Emissionsproblematik muss abschließend behandelt werden. Die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht sollte sich schwerpunktmäßig mit dem Schutzgut Mensch befassen.
- Es wird auch eine Betrachtung der bestehenden Grünstrukturen durch eine sogenannte „Baumbewertung“ gefordert, da zumindest nach vorläufiger Planung weitgehend die bestehenden Grünstrukturen im Vorhabenbereich entfallen.
- Die Lärmuntersuchung sollte gutachterlich die Ist - Situation mit der geplanten Situation vergleichen, da insbesondere durch die Aufhebung der bestehenden offenen Stellplatzanlagen und der zukünftigen „Abdeckelung“ des Blockinnenbereichs hier wesentliche Verbesserungen zu erwarten sind.
- Frau Dr. Dankwarth, Fachdienst 63, Kreis Stormarn, bestätigt zum Abschluss der Veranstaltung, dass Alllastverdachtsflächen nicht vorliegen. Auch eine sogenannte Grundwasserbelastung wird als unproblematisch angesehen.
- Herr Fischer, Fachdienst 52, Kreis Stormarn, informiert, dass die untere Wasserbehörde ebenfalls keine weiteren Anregungen vorbringt.
- Das Staatliche Umweltamt Itzehoe nimmt mit Schreiben vom 08.09.2005 wie folgt Stellung: „Die Durchsicht der vorgelegten Unterlagen hat ergeben, dass hinsichtlich der hiesigen Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes kein weiteres bzw. zusätzliches Abwägungsmaterial zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich ist. Vorausgesetzt wird dabei, dass eine schalltechnische Begutachtung erfolgt und Berücksichtigung findet.“

Eingriff - Ausgleich

Bestehende Grünstrukturen

Lärm

Keine Alllastverdachtsflächen

Keine Anregungen der Wasserbehörde

Staatliches Umweltamt – schalltechnische Begutachtung

#### 14.3 Übergeordnete Fachplanungen



Planausschnitt LP



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

Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, dieser ist im Parallelverfahren zu ändern, da auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach BauGB unterliegt und entsprechend aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die entsprechende 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit April 2008 genehmigt.

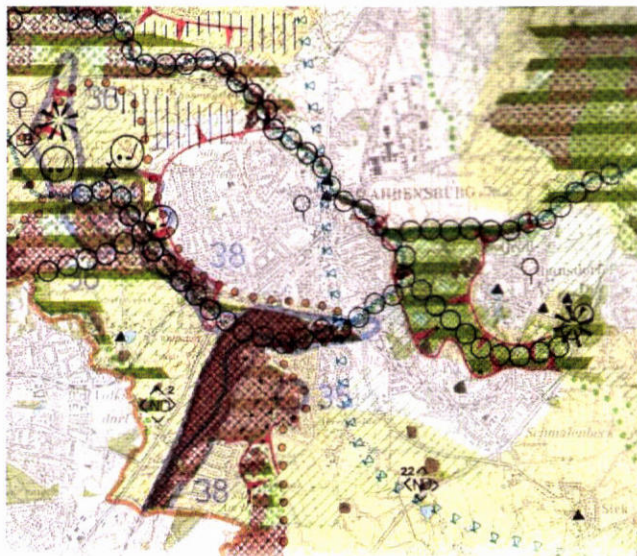
Flächennutzungsplan



Planausschnitt FNP

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

Landschaftsrahmenplan





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

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

## Landschaftsprogramm

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

### 14.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 14.4.1 Schutzgut Mensch

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

## Bestandsbeschreibung

Kurzzusammenfassung des Gutachtens (Entwurf) „Lärmuntersuchung vorhabenbezogener B-Plan 83 Ahrensburg“ vom April 2006 (Verfasser: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Altenholz): Der Beurteilung des Einkaufszentrums wurden täglich 6670 PKW - Bewegungen (Prognosefall 2020) in der Tiefgarage sowie 7 Anlieferungen per LKW und 8 mittels Lieferwagen im Bereich der Lieferzonen zugrunde gelegt. Ferner wurden LKW-Kühlaggregate sowie Technikzentrale und Außenverflüssiger des SB-Marktes berücksichtigt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind folgende Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungseinschränkungen erforderlich:

## Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

- Einhausung der Anlieferzone SB-Markt (Festsetzung)
- Begrenzung der Schalleistung des Verflüssigers des SB-Marktes auf maximal  $L_w = 70 \text{ dB(A)}$  (Festsetzung)
- Begrenzung der ins Freie abgestrahlten Schalleistung der Technikzentrale auf insgesamt maximal  $L_w = 78 \text{ dB(A)}$  (Festsetzung)
- schallabsorbierende Verkleidungen der Stützwände der Tiefgarage

- genzufahrt (Regelung im Durchführungsvertrag)
- schallabsorbierende Verkleidung der Decke im Bereich Tiefgaragen-ein- und -ausfahrt (Regelung im Durchführungsvertrag)
- keine Nachtanlieferungen am Einkaufszentrum (Festsetzung)
- keine nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die geringere Abstände als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen aufweisen. Dies gilt nicht für Stellplätze, wenn sie den Wohnungen des jeweiligen Grundstückes zugeordnet sind (Festsetzung)

Unter diesen Voraussetzungen werden die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm, überall eingehalten. Im Bereich der Rampen zur Tiefgarage ergeben sich zwar geringe Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes. Aufgrund der Verdeckung durch Verkehrslärm und da der Gesamtlärm an diesen Immissionsorten durch das Vorhaben abnimmt, sind diese Überschreitungen hinnehmbar.

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

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

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

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

Der Baulärm wird für die Phase der Erdbewegungsarbeiten abgeschätzt.

Baubedingte Auswir-



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

kungen und Maßnahmen

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

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

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

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

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

#### 14.4.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt im zentralen innerstädtischen Raum. Es ist gänzlich anthropogen (menschlich) geformt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich unterschiedliche Vegetationstypen. So sind im vorhabenbezogenen Bereich diverse schmale Grünflächen als Abstandsgrün innerhalb der Stellplätze und Zufahrten zur Tiefgarage maßgebend. Diese bestehen überwiegend aus bodendeckenden Gehölzen wie auch diversen, nicht unter die Baumschutzsatzung fallende Einzelbäume. Eine Vernetzung und ein Artenaustausch findet nur in sehr eingeschränktem Maße und das vorwiegend über die im rückwärtigen Teil der Grundstücke am Reeshoop vorhandenen heimischen Hecken und Laubbäume statt. Durch das geplante Bauvorhaben werden keine nach § 15a + 15b LNatSchG geschützten Biotope beeinträchtigt.

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

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

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

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

#### 14.4.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die stark befahrenen Straßen ist die Luftqualität negativ beeinflusst. Die vorhandene Vegetation gleicht diese Beeinträchtigung bis zu einem gewissen Grad wieder aus und hilft Staub zu binden und beeinflusst

Bestandsbeschreibung

Bewertung

Bestandsbeschreibung  
+



lusst das Mikroklima im Blockinnenbereich positiv.

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

Bewertung

#### 14.4.4 Schutzgut Landschaft

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

Bestandsbeschreibung

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

Bewertung

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

#### 14.4.5 Schutzgut Boden

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

Bestandsbeschreibung

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

Bewertung

Versiegelung nach bisherigem Planungsrecht	Versiegelung Bebauungsplan Nr. 83
1.041 m <sup>2</sup>	2.289 m <sup>2</sup>
1.004 m <sup>2</sup>	1.004 m <sup>2</sup>
5.147 m <sup>2</sup>	5.147 m <sup>2</sup>
<b>Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 1.248 m<sup>2</sup></b>	

Der zu erbringende Flächenbedarf zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ kann gem. des „Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120“, Punkt 3.1 b) ermäßigt werden: („um die Hälfte der Flächen begrünter Dächer; eine Ermäßigung sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen“). Gemäß dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger, sind 70% der Bedachung zu begrünen.

Ermittlung der Ermäßigung:

Grundflächen der Bedachung	7.022,00 m <sup>2</sup>
Davon 70% Dachbegrünung (7.022,00 m <sup>2</sup> x 0,70)	4.915,40 m <sup>2</sup>
Theoretisch-rechnerisch ermäßigter Flächenbedarf (4.915,40 m <sup>2</sup> x 0,50)	2.457,70 m <sup>2</sup>
Ermittelter Flächenbedarf	1.248,00 m <sup>2</sup>
Tatsächlich ermäßigter Flächenbedarf (1.248,00 m <sup>2</sup> x 0,50)	624,00 m <sup>2</sup>

Das ermäßigte Ausgleichsdefizit beträgt somit 624 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit der Kreisverwaltung Stormarn wurde aufgrund historischer Recherchen ein Alllastverdacht auf dem Grundstück Reeshoop 14 geäußert. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde zu Jahresbeginn 2007 durch die Stadt Ahrensburg in Auftrag gegeben. Aufgrund dieser Alllastenuntersuchung wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Reeshoop 14 Bodenverunreinigungen existieren. Dennoch sind insbesondere die Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (1994) bzw. die Prüfwerte der BBodSchV (1999, Wirkungspfad Boden – Mensch) überschritten. Entsprechend ist die Grundstücksfläche des Grundstücks Reeshoop 14 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Alllasten

#### 14.4.6 Schutzgut Wasser

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

Bestandsbeschreibung



stadteigenen Kanalnetze und anschließender Behandlung des Schmutzwassers in der städtischen Kläranlage.

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

Bewertung

#### 14.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bestandsbeschreibung

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

zusammengefasst.

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder archäologische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) noch Baudenkmale (kulturrelevant bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor. Auch sonstige Sachgüter wie Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind durch die Planung nicht betroffen. Kulturgüter sind im Planungsgebiet hauptsächlich über die vorhandenen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützten Einzelbäume gegeben.

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

Bewertung

#### 14.4.8 Wechselwirkungen

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

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

ter, wird der hier vorgesehenen Nutzung als eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Vorzug gegeben.

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

Kurzdarstellung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

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

#### 14.5 Prognose und Maßnahmenkatalog

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind gem. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür stehen eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die z.T. zur Übernahme als Bebauungsplanfestsetzungen vorgeschlagen werden. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer einzelnen Schutzgüter ergeben sich umweltbezogene Zielvorstellungen und Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen



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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind folgende Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungseinschränkungen erforderlich:

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

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

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

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

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die betroffenen Anlieger ausführlich und rechtzeitig über die geplanten Baumaßnahmen einschließlich Bauablauf zu informieren, da hierdurch erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht wird. Hierzu zählt insbesondere die Bekanntga-

Schutzgut Mensch

Betriebsbedingte Maßnahmen

Baubedingte Maßnahmen

be der Zeiten über Lärmeinwirkungen, so dass die betroffenen Nachbarn sich entsprechend darauf einstellen können. Im Fall von Änderungen des bekannt gegebenen Bauablaufes sollte erneut informiert werden.

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

**Pflanzen und Landschaft**

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

Im Einzelnen werden folgende Maßgaben formuliert:

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

**Erhalt von Bäumen**

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

**Quartiersbegrünung 1**

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

**Quartiersbegrünung 2**

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

**Fassadenbegrünung**

Im vorhabenbezogenen Bereich sind 70% der Bedachungen mit einem Gründach herzustellen (geregelt im Durchführungsvertrag).

**Dachbegrünung**

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

**Bodenschutz**

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

**Altlasten**



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

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

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

Das Ausgleichsdefizit für die geplante Baumaßnahme beträgt 624 m<sup>2</sup> und wird über einen Flächenpool (Ökokonto) der Stadt Ahrensburg kompensiert. Die Fläche (Gesamtgröße 57.200 m<sup>2</sup>) liegt im Süden des Stadtgebietes, westlich des NSG „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal – Teilflächen Dänenteich – (Gemarkung Ahrensfelde, Flur 6, Flurstücks 5/1). Ein Großteil der Fläche (35.297 m<sup>2</sup>) wurde für den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 82 angerechnet.

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

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

cm – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Plandarstellung der Ausgleichsfläche

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### 14.6 zusätzliche Angaben

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

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in dem Bebauungsplan „Innenentwicklung“ bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120. Dies im Zusammenhang mit



der Betrachtung von nach § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützter Bäume.

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

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich einerseits sowohl um eine sogenannte Angebotsplanung, wie auch um den vorhabenbezogenen Bereich des Einkaufszentrums..

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

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

**Beschreibung der  
Maßnahmen zur Über-  
wachung der erhebli-  
chen Auswirkungen**

#### 14.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 umfasst einen Bereich eines bereits bebauten innerstädtischen Quartiers mit einer hohen städtebaulichen Dichte. Durch Emissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und insbesondere durch die Lärmimmissionen des starken am Rand des Plangeltungsbereiches befindlichen Verkehrs sowie der Verkehre im Blockinnenbereich werden die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangeltungsbereich erheblich beeinträchtigt.

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

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

Die Belastungen der im Plangeltungsbereich lebenden Menschen wurde über eine Lärmtechnische Begutachtung erfasst und bewertet und nachfolgend entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120 ermittelt. Dies im Zusammenhang mit der Betrachtung von nach § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützter Bäume. Der Aus-

gleich hinsichtlich der Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung  
wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

STADT AHRENSBURG, DEN 09.07.08

  
\_\_\_\_\_  
DIE BÜRGERMEISTERIN



# Grünordnerischer Fachbeitrag der Stadt Ahrensburg zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 Bestand



## Zeichenerklärung

- Gebäude
- Rasenflächen
- Unbefestigte Flächen
- Versiegelte Flächen
- Indifferente Flächen
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laubgehölzhecken
- Nadelgehölzhecken
- Geröllflächen

Erkennung von der Straße über die Doppelreihe, korrekter Richtung  
Pflanzung mit einer Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Stauden, Blumen, ...)  
in einer Reihe, die die Bepflanzung mit einem abwechselnd  
in einer Reihe, die die Bepflanzung mit einem abwechselnd  
Bepflanzung mit einem abwechselnd in einer Reihe, die die Bepflanzung mit einem abwechselnd  
Bepflanzung mit einem abwechselnd in einer Reihe, die die Bepflanzung mit einem abwechselnd

Spezialität und Maßstab  
mit einer Bepflanzung  
(Aster, Blühen, ...)  
Maßstab: 1:1000  
1:1000

**Gebäude Nr. 12:**  
Durch den niedrigen Bauzustand und die verschaltete  
Erdeverkleidung des Erdgeschosses  
Aber Baumreihe, die ca. 10m  
- Baumreihe (Ø = 0,45 m, kurzschäftig, makro  
- Strauch (Ø = 0,25 m)  
- Schwarzulme (Ø = 0,30 m)  
Bepflanzung im Vordergrund mit einer Umpflanzung der  
rückwärtige Bäume wird durch zwei Oberbäume (Ø = 0,25 m -  
0,30 m) und eine "Wald" Kugelkugelgrün  
Bepflanzung zum Grün- und Hausbau, die durch Hecken und  
hochwüchsige Gehölzhecken abgegrenzt sind  
verbleibende Vegetation (Bäume, Sträucher, Stauden, Blumen, ...)  
an der Grundstücksgrenze  
Bepflanzung im Vordergrund, rückwärtige Oberbäume  
Pflanzung (Ø = 0,25 m), Kiefer (Ø = 0,25 m), Fichte  
Kornelkirsche, eine geschulten Vorkaue, Obstgehölze  
(Kirsche Ø = 0,30 m und Apfel Ø = 0,30 m) im Rück-  
"Nadel-Gehölz-Strahl"

**Pflanzung auf südlichem Grundstück**  
1 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
2 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
3 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
4 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
5 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
6 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)

**Privat-Straßenanlage**  
1 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
2 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
3 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
4 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
5 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
6 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)

**Private Straßenzugänge**  
1 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
2 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
3 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
4 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
5 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)  
6 eine Bepflanzung mit einem Kiefer (Ø = 0,25 m)

**Erkennung von der Straße über die Doppelreihe, korrekter Richtung**  
Pflanzung mit einer Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Stauden, Blumen, ...)  
in einer Reihe, die die Bepflanzung mit einem abwechselnd  
in einer Reihe, die die Bepflanzung mit einem abwechselnd  
Bepflanzung mit einem abwechselnd in einer Reihe, die die Bepflanzung mit einem abwechselnd  
Bepflanzung mit einem abwechselnd in einer Reihe, die die Bepflanzung mit einem abwechselnd

