

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



STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 A

für das Gebiet südlich des Beimoorwegs in einer Breite von 300 m, westlich begrenzt durch den Verlauf des Kornkamp-Süd sowie die am südlichen Ende des Kornkamp-Süd gelegenen Regenrückhalteeinrichtungen und südlich begrenzt durch die Aue

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2018

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

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planung 5
 - 1.1 Lage des Gebiets 5
 - 1.2 Räumlicher und funktionaler Zusammenhang der Bebauungspläne Nr. 88 A und B 5
 - 1.3 Zentrale städtebauliche Planungsziele 6
2. Gewerbeflächenbedarf 7
 - 2.1 Entwicklungsstudie Stormarn - Mitte 7
 - 2.2 Bestehende Gewerbegebiete 7
 - 2.3 Gewerbeflächenbedarf 8
 - 2.4 Prognose Gewerbeflächenbedarf der Stadt Ahrensburg 8
3. Übergeordnete Planungen 10
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 10
 - 3.2 Regionalplan für den Planungsraum I 11
 - 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg 12
 - 3.3.1 30. und 44. Änderung des FNP 12
 - 3.3.2 Neuaufstellung des FNP 13
4. Städtebauliches Konzept 14
 - 4.1 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor - Süd 14
 - 4.2 Nutzungskonzept 16
 - 4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept 18
 - 4.4 Grün- und Freiflächenkonzept 19
5. Überörtliche und örtliche verkehrliche Aspekte 21
 - 5.1 Vorbemerkung zu den verkehrlichen Untersuchungen 21
 - 5.3 Exkurs: Auswirkungen des "Kornkamp - Süd" 22
 - 5.3 Verkehrliche Auswirkungen 23
 - 5.3.1 Bestandssituation - Status Quo 23
 - 5.3.2 Verkehrsbild - Vergleich Status Quo / Prognose MITFALL 1 24
 - 5.3.3 Verkehrsbild - Vergleich Status/ Prognose MITFALL 2 26
 - 5.4 Fazit 27
 - 5.5 ÖPNV 28
6. Lärm Aspekte 29
 - 6.1 Planungsgrundsätze 29
 - 6.2 Beurteilungen und Ergebnisse 29
 - 6.2.1 Gewerbelärm (Gewerbe- und Sondergebiete) 29
 - 6.2.2 Verkehrslärm 31
 - 6.2.3 Überörtliche Lärm Aspekte 32

- 7. Aspekte des Einzelhandels 32
 - 7.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg 32
 - 7.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im GE und MI 32
 - 7.3 Sondersituation - Sondergebiet für Einzelhandel 33
- 8. Technische Planungen 35
 - 8.1 Schmutzwasser 35
 - 8.2 Niederschlagswasser 35
 - 8.3 Sonstige Ver- und Entsorgung 35
- 9. Begründung der Festsetzungen 36
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung 36
 - 9.1.1 Gewerbegebiete GE/N1 und GE/N2 36
 - 9.1.2 Mischgebiete - MI/N 39
 - 9.1.3 Einzelhandel in den Gewerbe- und Mischgebieten 40
 - 9.1.3.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE/N2- und Mischgebieten MI/N 40
 - 9.1.3.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet GE/N1 40
 - 9.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten 40
 - 9.1.5 Sonstiges Sondergebiete SO/N1 - SO/N5 "Einzelhandel" 41
 - 9.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 44
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung 45
 - 9.2.1 Grundflächenzahl - GRZ 45
 - 9.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen 45
 - 9.3 Bauweise 46
 - 9.4 Ein- und Ausfahrten 46
 - 9.5 Überbaubare Grundstücksflächen 47
 - 9.6 Straßenverkehrsflächen 47
 - 9.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 48
 - 9.8 Örtliche Bauvorschriften 48
 - 9.8.1 Regelungen zu Werbeanlagen im gesamten Plangeltungsbereich 48
 - 9.8.2 Zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen in den Misch- und Gewerbegebieten 49
 - 9.8.3 Zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen in den Sondergebieten SO/N1 - SO/N5 50
 - 9.9 Nachrichtliche Übernahmen 52
 - 9.10 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen 52
 - 9.11 Hinweise zum Artenschutz - § 44 BNatSchG 53
 - 9.12 Sonstige Hinweise und Empfehlungen 54
- 10. Flächenbilanz 54

11. Umweltbericht 55

- 11.1 Einleitung 55
 - 11.1.1 Kurzbeschreibung des Plangebiets 55
 - 11.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 56
 - 11.1.3 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und rechtlicher Bestimmungen 57
 - 11.1.3.1 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen 57
 - 11.1.3.2 Rechtliche Festsetzungen 58
 - 11.2 Grünordnerische Anforderungen 59
 - 11.2.1 Ziele 59
 - 11.2.2 Flächenkonzeption und Vorschläge zu Festsetzungen 59
 - 11.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 66
 - 11.3.1 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 66
 - 11.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 66
 - 11.3.2.1 Mensch 67
 - 11.3.2.2 Pflanzen und Tiere 70
 - 11.3.2.2.1 Biotoptypen 70
 - 11.3.2.2.2 Fauna 71
 - 11.3.2.2.3 Natura 2000 78
 - 11.3.2.3 Boden 79
 - 11.3.2.4 Wasser 82
 - 11.3.2.5 Klima / Luft 84
 - 11.3.2.6 Landschaftsbild 85
 - 11.3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 87
 - 11.3.2.8 Wechselwirkungen 87
 - 11.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung) 88
 - 11.4.1 Kompensationsbedarf für Festsetzungen des B-Plans 89
 - 11.4.1.1 Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz 89
 - 11.4.1.2 Flächen und Landschaftsbestandteile besonderer Bedeutung für den Naturschutz 92
 - 11.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächen und –maßnahmen 92
 - 11.4.2.1 Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Plangeltungsbereich 92
 - 11.4.2.1 Ersatzflächen und –maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs 92
 - 11.5 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten 96
 - 11.6 Maßnahmen zur Überwachung 96
 - 11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 97

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Lage des Gebiets

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 A wird begrenzt: im Westen durch die Straße "Kornkamp-Süd", im Osten durch die Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B) als Fortführung der Kurt-Fischer-Straße nach Süden und einer gedachten Verlängerung der Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B) nach Süden bis zur Aue, im Süden durch die Aue und im Norden durch den Beimoorweg.

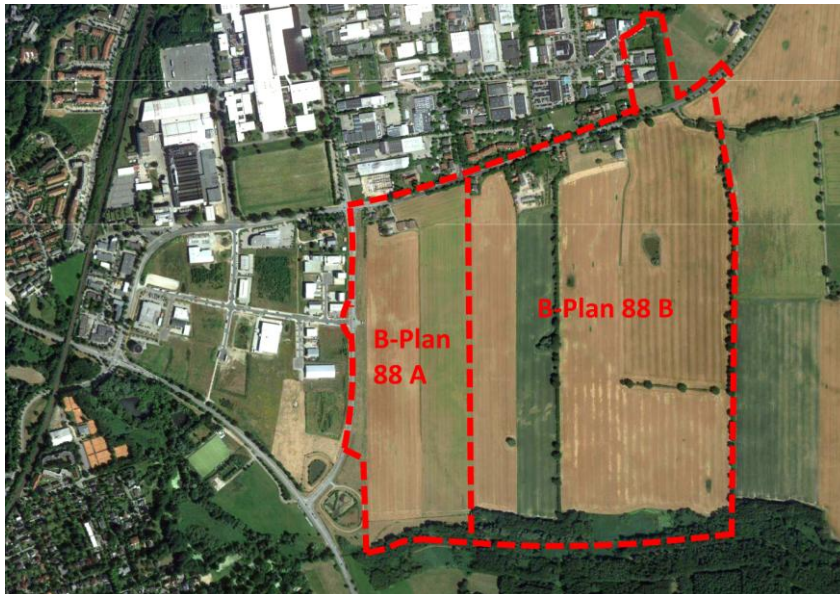
Plangeltungsbereich

Für den Bau eines vorgesehenen Kreisverkehrs (Anschluss des Bereiches des B-Plans Nr. 88 A an den Kornkamp-Süd) muss ein kleiner Teilbereich des rechtswirksamen B-Plans Nr. 82 (westlich des B-Plans Nr. 88 A) aufgrund der räumlichen Erfordernisse für diese zusätzlichen Straßenverkehrsflächen überplant werden.

Teilüberplanung des B-Plans Nr. 82

Der Bebauungsplan Nr. 88 A ist Teil des Gewerbegebietes Beimoor - Süd. Der westliche Teil von Beimoor-Süd (Bereich des B-Plans Nr. 82, westlich des Kornkamp-Süd) ist in wesentlichen Bereichen bereits baulich – gewerblich genutzt (vgl. Luftbild unten). Der östliche Teil (B-Plan Nr. 88 B), östlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 A angrenzend, wird zurzeit bereits technisch und verkehrlich erschlossen.

Gewerbegebiet Beimoor - Süd



Luftbild - Übersicht

1.2 Räumlicher und funktionaler Zusammenhang der Bebauungspläne Nr. 88 A und B

Für den Vorentwurf (und die damit verbundenen frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) waren die Teilbereiche 88 A und 88 B räumlich zusammengefasst. Aufgrund der damals bestehenden Besitzverhältnisse und der damit

Teilung des Bebauungsplanes Nr. 88 in Teilbereich A und B

verbundenen Auswirkungen, insbesondere der nicht vorhandenen Zugriffsmöglichkeiten auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 A, wurde planerisch festgelegt, diesen Bebauungsplan in einem eigenen Aufstellungsverfahren weiter zu bearbeiten.

Neben der zentralen Zielsetzung, das Gewerbegebiet Beimoor - Süd nunmehr endgültig und räumlich der abschließenden Entwicklung zuzuführen, werden auch Funktionszusammenhänge der beiden Teilbereiche mit der Entwicklung des B-Planes Nr. 88 A endgültig gewährleistet. Dies gilt insbesondere für das innere verkehrliche Erschließungssystem der beiden Bereiche. So kann die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) als Haupterschließung des neuen Gewerbegebietes nunmehr an die Straße Kornkamp - Süd angebunden werden. Hiermit wird gewährleistet, dass der Beimoorweg bzgl. der Erschließung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd keiner zusätzlichen verkehrlichen Belastung ausgesetzt wird. Ebenso wird die Anbindung der Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B) an den Beimoorweg / Kurt - Fischer - Straße planungsrechtlich vorbereitet.

Abschließende Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor - Süd

1.3 Zentrale städtebauliche Planungsziele

Zentrale Aufgabenstellung mit Planungsbeginn im Jahr 2000 war es, eine stadtfunktionale Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord in Richtung Süden (über den Beimoorweg hinweg) zu konzipieren und letztendlich über die verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung auch umzusetzen. Mit dieser „gewerblichen Entwicklungsmaßnahme“ soll sichergestellt werden, dass auch langfristig ausreichende gewerbliche Bauflächen in Ahrensburg in qualitativvoller Lage angeboten werden können und somit insgesamt eine ausgewogene weitere Stadtentwicklung gesichert werden kann.

Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Nord

Entwicklung Gewerbegebiet Beimoor - Süd

Ziel hierbei ist es, ein hochwertiges Angebot von Arbeitsplätzen und die Verlagerung und Neuansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben zur Stärkung des Standorts Ahrensburg zu gewährleisten.

Stärkung des Wirtschaftsstandorts

Die in Teilen bereits baulich genutzten Bereiche direkt am Beimoorweg (u.a. landwirtschaftliche Nutzungen und reine Wohnnutzungen im historischen Gebäudebestand) sollen in ihrer typischen (weniger dichten) Nutzungsstruktur erhalten und innerhalb des zukünftig ausgewiesenen Mischgebiets in diesem Bereich weiterentwickelt werden. Dies dient auch der Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen (hier tlw. im Geschosswohnungsbau) nördlich des Beimoorwegs.

Bereich Beimoorweg als gesonderter gemischter Bereich

Im zentralen Bereich nördlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A), direkt östlich des Kornkamp - Süd soll ein Einzelhandelszentrum umgesetzt werden – dies wird jedoch nicht im Sinne einer Neuansiedlung sondern überwiegend durch eine Verlagerung von bestehenden Einzelhandelseinrichtungen aus dem Gewerbegebiet Nord erfolgen. Grundsätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit dieses Vorhabens ist hier der überwiegende Ausschluss von zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf den Alt – Standorten (gewährleistet u.a. durch zu ändernde Festsetzungen im B-Plan Nr. 65 (1. Ände-

Sondergebiet für Einzelhandel

Umgang mit „Alt“ – Standort im GE Nord

zung des B-Plans Nr. 65) und durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag). Mittelfristig soll dieser Bereich wieder reinen gewerblichen Nutzungen zugeführt werden.

2. Gewerbeflächenbedarf

2.1 Entwicklungsstudie Stormarn - Mitte

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

Gewerbegebiet
Beimoor-Süd mit
erster Priorität

2.2 Bestehende Gewerbegebiete

Die bestehenden gewerblichen Bereiche der Stadt konzentrieren sich auf das Gewerbegebiet Nord sowie sehr untergeordnet auf das Gewerbegebiet West in zentraler Lage der Stadt und seit einigen Jahren auch auf den westlichen Teil des Gewerbegebietes Beimoor – Süd (westlich der Straße Kornkamp – Süd – Bereich des B-Planes Nr. 82), der seit wenigen Jahren erschlossen ist und überwiegend bereits baulich – gewerblich genutzt wird. Der Bereich des östlich angrenzenden B-Plans Nr. 88 B wird zurzeit erschlossen und wird in 2018 für die bauliche Umsetzung von gewerblichen Vorhaben zur Verfügung stehen.

Bestehende
Gewerbegebiete

Aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen des ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept - soll das in Innenstadtlage gelegene Gewerbegebiet – West zukünftig zu einem gemischten Quartier (Wohnen, Dienstleistungen, Kultur etc.) entwickelt werden. Insoweit werden hier bisher gewerblich genutzte Flächen mittel- bis langfristig entfallen, die durch neue Angebote auf den Entwicklungsflächen des Gewerbegebietes Beimoor-Süd aufgefangen werden können.

Aussagen des ISEK
zum Gewerbegebiet
West

Auszug aus dem ISEK:

Das Gewerbegebiet Nord erstreckt sich über ca. 170 ha. Es wird über die Nord – Süd ausgerichteten Straßen Kornkamp, Kurt - Fischer-Straße und An der Strusbek erschlossen. Busse des HVV steuern das Gebiet an, in Kürze wird durch die Einrichtung des Haltepunkts Gartenholz auch eine direkte Anbindung per Bahn möglich. Im westlichen Teil prägen die großmaßstäblichen Gebäude des Axel Springer Verlags das Ortsbild. Entlang des Kornkamps, vor allem im nördlichen Teil, sind Einzelhandelsangebote zu finden. Östlich des Kornkamps überwiegen Betriebsgebäude kleinerer und mittlerer Größe. Zum Teil herrschen hier reine Verwaltungsgebäude vor, beispielsweise in der Straße An der Strusbek. Auch Autohäuser

Aussagen des ISEK
zum Gewerbegebiet
Nord

sind im Gewerbegebiet Nord vorhanden. Insgesamt erscheint das Gewerbegebiet Nord als vielfältiger und vitaler Arbeitsstättenstandort. In Teilen fallen jedoch ungenutzte Flächen oder Gebäude ins Auge, die zu vermieten sind.

2.3 Gewerbeflächenbedarf

Die Stadt Ahrensburg hat im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans den Bedarf an Gewerbeflächen bis 2025 ermitteln lassen. Folgende Untersuchungen sind dabei erarbeitet worden: „Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK) aus 2011, das „Gewerbeentwicklungskonzept Stadt Ahrensburg“ (2014) sowie die „Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn“, 2014.

Die Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011) weist zwischen 2010 und 2025 (15 Jahre Prognosezeitraum) einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von 131,4 ha für den Kreis Stormarn aus. Wird zusätzlich ein potenzieller Zuschlag für den nicht auf Hamburger Stadtgebiet zu deckenden Bedarf berücksichtigt mit der Folge von sog. „Überschwappeffekten“, so ergäbe dies einen potenziellen Zuschlag um weitere 31,8 ha. Im Gesamtergebnis wird jedoch von einem jährlichen Durchschnittsbedarf von 9,7 ha pro Jahr (netto) im Kreis Stormarn ausgegangen.

Im Frühjahr 2014 stellte die CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der WAS – Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH - eine vertiefende Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn fertig, in der u.a. eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für den Zeitraum 2012 bis 2025 enthalten ist. Hiernach ist im Kreis Stormarn mit einem Flächenbedarf zwischen 113,5 ha und 147,6 ha zu rechnen, wobei letzterer Wert einen sog. „Flexibilitätszuschlag“ um 30% vom Netto-Flächenbedarf beinhaltet, der mitunter die o.g. „Überschwappeffekte“ aus Hamburg berücksichtigt. Dies entspricht einem Flächenbedarf von durchschnittlich **8,7 ha (netto) bis 11,3 ha pro Jahr (netto)**.

2.4 Prognose Gewerbeflächenbedarf der Stadt Ahrensburg

Sowohl aufgrund der Lage im Verdichtungsraum Hamburg als auch wegen der Funktion als Mittelzentrum ist die Stadt Ahrensburg mit einem entsprechenden Gewerbeflächenbedarf infolge der positiven Einwohnerentwicklung und des starken Wirtschaftswachstums konfrontiert.

Ahrensburg spiegelt hier auf besondere Weise die günstige wirtschaftliche Situation des Kreises Stormarn wider, für den in einer neuen Untersuchung zwischen 2012 und 2025 ein absoluter jährlicher Gewerbeflächenbedarf von durchschnittlich 8,7 bis 11,3 ha (netto) ermittelt wird (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH, 2014). Dieses Ergebnis untermauert die Einschätzung, die bereits in der Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011) formuliert wird, wonach für den Kreis zwischen

Fachgutachterliche Untersuchungen

Gewerbeflächenkonzeption 2011 für die Metropolregion Hamburg (GEFEK)

Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn

Flächenbedarf aufgrund der landesplanerischen Funktionszuweisung

Gewerbeflächenbedarf des Kreises von 8,7 bis 11,3 ha pro Jahr

2010 und 2025 ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von durchschnittlich 9,7 ha (netto) pro Jahr ermittelt wird.

Um den künftigen Flächenbedarf auch kleinräumig verorten zu können, haben die Stadt Ahrensburg und die WAS – Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH parallel zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans eine Flächenbedarfsprognose explizit für die Stadt Ahrensburg erstellen lassen.

Diese auf einem neueren trendbasierten Flächenbedarfsprognose-Modell basierende Untersuchung kommt in zwei möglichen Szenarien für den Zeitraum 2013 bis 2030 zu einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf der Stadt Ahrensburg an Gewerbeflächen zwischen 1,75 ha (netto) und 2,11 ha (netto). Wobei hier angemerkt werden muss, dass diese Nettogrößen nicht die notwendigen Verkehrsflächen oder andere nicht ausschließlich gewerbliche Nutzungen, die ebenfalls in einem Gewerbegebiet untergebracht werden müssen, umfassen.

Für den Prognosezeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich damit ein zusätzlicher Flächenbedarf von 29,7 ha (netto) bis 35,9 ha (netto). Dies entspricht rd. 20 % bis 24 % des für den gesamten Kreis Stormarn ermittelten Flächenbedarfs (bei Zugrundelegung des unteren Prognosewertes von 8,7 ha/Jahr).

Auch angesichts der Funktion der Stadt Ahrensburg als eines von drei Mittelzentren im Kreis Stormarn, der unmittelbaren Nachbarschaft zum Metropolkern Hamburg, der Vermarktungsgeschwindigkeit bisheriger Flächenangebote, aktueller Flächenanfragen sowie der Ergebnisse einer neuen Unternehmerbefragung, wird dieser Wert als realistisch eingeschätzt. Die Analyse der räumlichen Verteilung der in den vergangenen Jahren erfolgten Flächenverkäufe im Kreis Stormarn, untermauert die hohe Flächennachfrage insbesondere nach Standorten im unmittelbaren Umland der Hansestadt Hamburg.

Im Zuge der Bedarfsprognose wurde innerhalb der Gewerbebestände der Stadt Ahrensburg im Mai 2014 eine aktuelle Flächen - Vollerhebung im Bestand durchgeführt, die sich auf bebaute und unbebaute Grundstücke bezieht. Im Ergebnis stehen hiernach innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete rechnerisch insgesamt rd. 9,4 ha Potenzialflächen (überwiegend bebaut und zur Miete) zur Verfügung.

Unter günstigen Bedingungen (tlw. stehen diese Flächen erst perspektivisch zur Verfügung) ließe sich dieses Flächenpotenzial um weitere ca. 5,1 ha auf maximal nutzbare 14,5 ha (Nettogrößen) vergrößern. So hängt die Nutzbarkeit dieser zusätzlichen 5,1 ha davon ab, ob die Nordtangente realisiert wird und wie ein aktueller Flächeneigentümer im absehbaren Verlagerungsfall seinen bisherigen Betriebsitz verwerten will.

All diese Flächen befinden sich entweder in privatem oder kommunalem Eigentum, stehen zur Miete oder zum Kauf zur Verfügung, die Eigentümer haben ein ernsthaftes Interesse an einer kurzfristi-

„Kleinräumige“
Flächenbedarfs-
prognose

Gewerbeflächen-
bedarf der Stadt:
1,75 ha bis 2,11 ha
pro Jahr

Bis 2030:
ca. 29,7 ha bis 35,9
ha Gewerbeflä-
chenbedarf

Lagegunst der Stadt

Flächenpotenziale
im Bestand

Max. 14,5 ha Ge-
werbeflächen im
Bestand nutzbar

Restriktionen im
Bestandsbereich

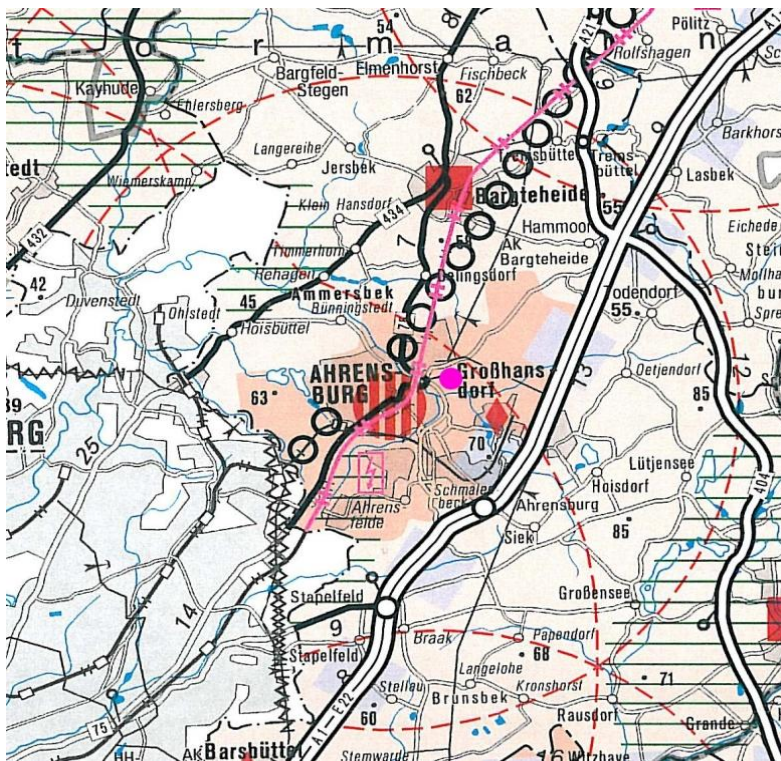
gen Verwertung oder nicht und rufen daher realistische oder überzogene Preise auf. Überdies sind einzelne Flächen mit großen Hallen überbaut und können daher nur dann einer Nachnutzung zugeführt werden, wenn sich ein entsprechender Mieter finden sollte.

In der Bilanz von erwartetem Flächenbedarf und aktuellem sowie perspektivischem Flächenangebot wird ein erhebliches Handlungserfordernis deutlich. Denn die Potenzialflächen im Bestand sind nicht annähernd ausreichend, um die prognostizierten Gewerbeflächenbedarfe zu decken.

Erhebliches Handlungserfordernis

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan



Ausschnitt Planfassung Landesentwicklungsplan

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

Mittelzentrum
Siedlungsachse
Verdichtungsraum

Textauszug aus dem Landesentwicklungsplan:
Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwi-

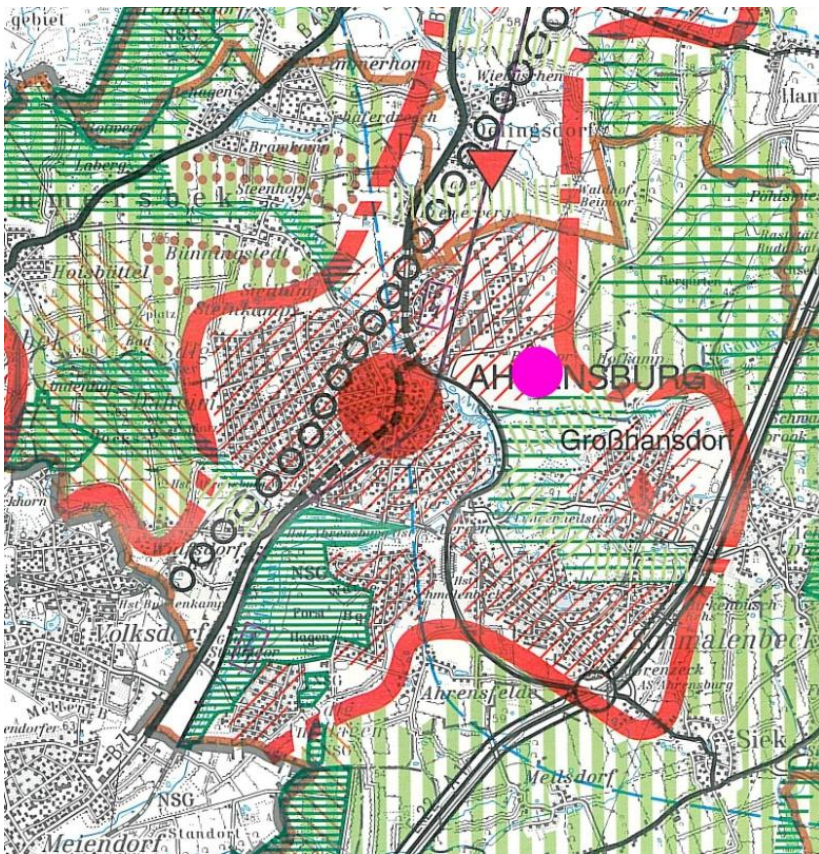
Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

ckeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung im Verflechtungsbereich und an andere Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen.

Die Ordnungsräume (und somit insbesondere auch die Verdichtungsräume) sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Ihre Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sollen weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Straße und Schiene sowie Luft- und Seewege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Bei der Gewerbeansiedlung soll insbesondere auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Flächenverbrauch und die Anbindung an das nationale Straßennetz sowie die Zukunftsfähigkeit und Umweltfreundlichkeit der Betriebe geachtet werden.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume

3.2 Regionalplan für den Planungsraum I



Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I (Standort B-Plan Nr. 88 A)

Auf Ebene des Regionalplanes werden die Darstellungen des Landesentwicklungsplans konkretisiert und detaillierter dargestellt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Re-

Mittelzentrum im Verdichtungsraum Schwerpunkt auf der Achse

gionalplan für den Planungsraum I soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich der Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd, und damit auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 B liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch überwiegend als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

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

Flächenvorsorge

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

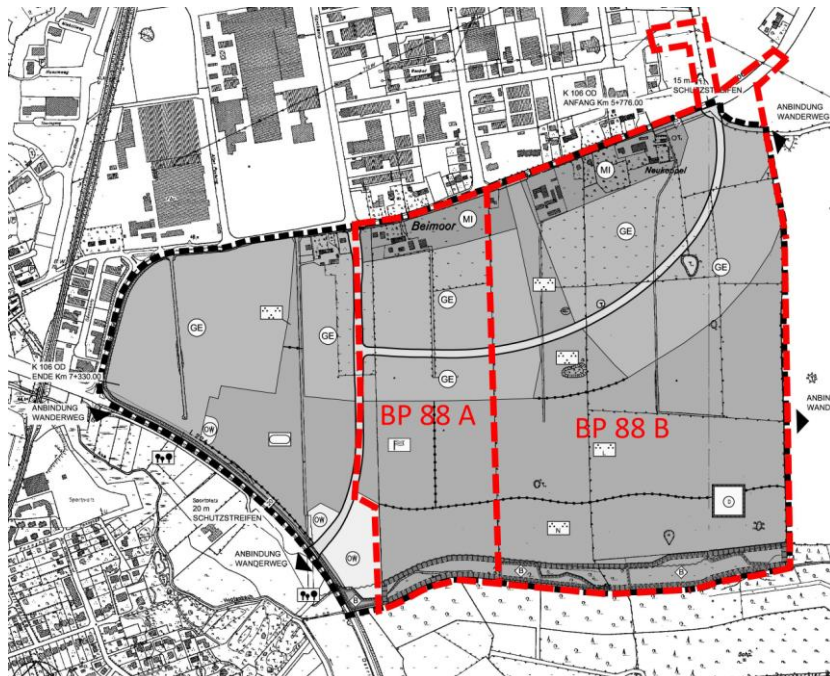
Talraum der Aue

Die gesamte Fläche liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (geplantes Wasserschutzgebiet).

Geplantes Wasserschutzgebiet

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg

3.3.1 30. und 44. Änderung des FNP



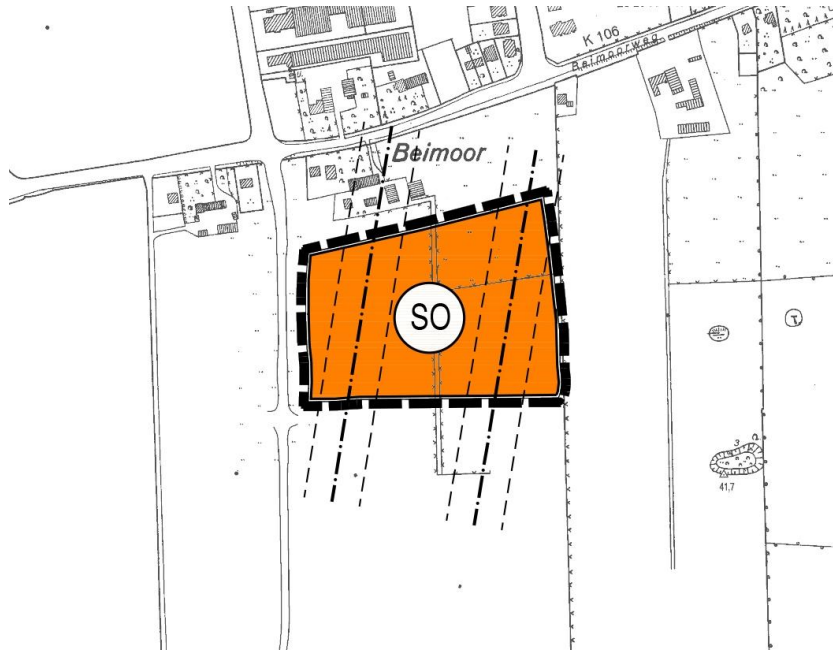
Planfassung
30. Änderung des
FNP mit Kennzeich-
nung der Geltungs-
bereiche der B-
Pläne Nr. 88 A und B

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A ist im gültigen Flächennutzungsplan (30. FNP-Änderung) überwiegend als gewerbliche Baufläche und Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt. Ebenfalls sind örtliche Hauptverkehrszüge (Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) dargestellt.

Darstellungen auf
FNP - Ebene

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 88 A wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Da die 30. Änderung des FNP noch nicht das Sondergebiet für Einzelhandel berücksichtigen konnte, muss für diesen Bereich der FNP (durch die parallele Aufstellung der 44. Änderung des FNP) nunmehr aktuell geändert werden.

44. Änderung des FNP



Planzeichnung
44. Änderung des FNP

Insgesamt wird somit sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 88 A aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten.

Entwicklungsgebot
gem. § 8 Abs. 2
BauGB

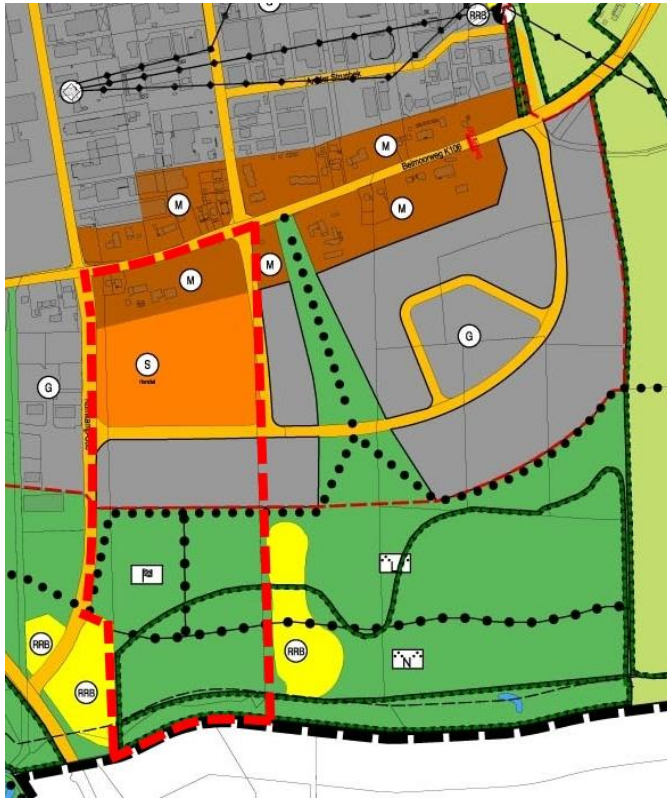
3.3.2 Neuaufstellung des FNP

Zurzeit wird der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt neu aufgestellt.

Neuaufstellung FNP

Die wesentlichen Grundnutzungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A (Mischgebiete, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Hauptverkehrsstraßen, Grünflächen) wurden auf Grundlage der bisherigen Überlegungen zur verbindlichen Bauleitplanung übernommen und in den Flächennutzungsplan - neu integriert.

Grundnutzungen
entsprechend der
städtebaulichen
Konzeption



Planausschnitt
FNP - neu mit Lage
des B-Plans Nr. 88 A
(roter Geltungsbe-
reich)

Insgesamt wird somit auch hier sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 88 A zukünftig auch aus dem neuen Flächennutzungsplan - neu entwickelt werden wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit auch zukünftig eingehalten.

Entwicklungsgebot
ist eingehalten

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor - Süd



Städtebauliches
Konzept
Gewerbegebiet
Beimoor-Süd

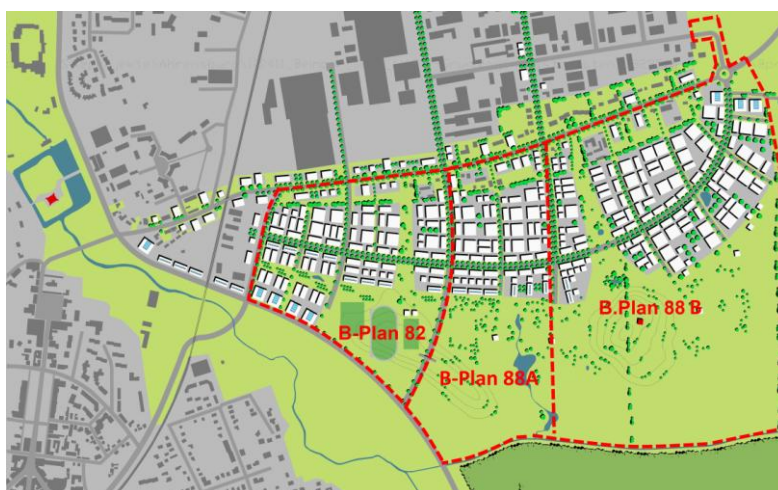
Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Nutzungsverteilungen, Erschließungsstrukturen und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes Beimoor – Süd zu erhalten, wurde im Jahr 2000 ein interner Wettbewerb durchgeführt. Der favorisierte Wettbewerbsentwurf, der bis heute Basis des städtebaulichen Konzepts ist, sieht folgende Ziele vor, die auch kommunalpolitisch als beschlossen wurden:

- Weiterentwicklung der bestehenden Hauptstraßen und Orientierungslinien des Gewerbegebiets Nord nach Süden (insbesondere durch Verlängerung der Straßen Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße)
- Neue Hauptverkehrsverbindung durch den verlängerten Kornkamp und einer Ost-West verlaufenden zentral gelegenen Hauptstraße (Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)), mit einem östlichen Anschluss an den Beimoorweg (Kreisverkehr), als „Rückgrat“ des neuen Gewerbegebiets
- Beimoorweg als „gemischter und kleinteiliger“ Bereich im Gewerbegebiet, insbesondere in den Bereichen östlich des Kornkamps
- Öffnungen zur Landschaft nach Süden durch „Grünkeile“ die die südlich gelegenen Grünflächen mit den Bereichen am Beimoorweg verbinden
- Kultivierung der Standortqualitäten – kleinteiligeres, aufgelockertes Gewerbe am zukünftigen südlichen Siedlungsrand; verdichtetes Gewerbe in den zentralen Lagen an der Ost-West-Hauptstraße (Carl - Backhaus - Straße)
- Berücksichtigung und großräumige Sicherung des Aue-Bereichs als wichtiges Freiraumelement Ahrensburgs

Städtebauliche Ziele für Beimoor-Süd

Mit Beginn der Planungen wurde festgelegt, dass diese Größenordnung einer gewerblichen Entwicklung in mehreren bauleitplanerischen und nachfolgend baulichen Abschnitten erfolgen soll. Ein weiterer Grund für die Entwicklung in mehreren Abschnitten waren die unterschiedlichen Grundstücksbesitzverhältnisse, der Umgang mit der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung südlich der Bauflächen sowie Fragen einer zentralen Entwässerung.

Entwicklung in mehreren Abschnitten

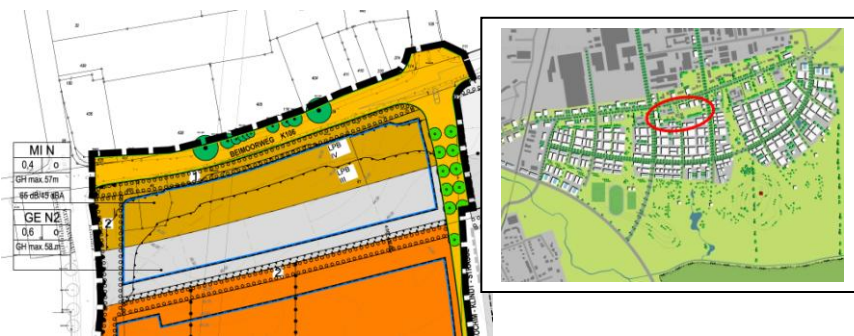


Stufenweise Entwicklung durch drei Bebauungspläne (B-Pläne Nr. 82 und 88 A und B)

4.2 Nutzungskonzept

Zentrales Nutzungsziel in Beimoor - Süd ist die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbegebietsflächen südlich des Beimoorwegs in konsequenter und sinnvoller Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Nord.

Dies soll jedoch nicht im direkten räumlichen Anschluss an den Beimoorweg realisiert werden. Der „historische“ Bereich am Beimoorweg ist hier tlw. durch einzelne gründerzeitliche Wohngebäude sowie durch landwirtschaftliche Hofstrukturen (zurzeit noch im Außenbereich gem. § 35 BauGB) geprägt. Nördlich des Beimoorwegs finden sich darüber hinaus (in Teilen auch verdichtete) Wohnformen aus den letzten Jahrzehnten. Diese gesonderte „Zwischenzone“ soll in seiner gemischten und kleinteiligeren Nutzungsstruktur gesichert werden – hier wird entsprechend ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen um hier Wohnen und Arbeiten planungsrechtlich zu ermöglichen und weiter zu entwickeln.



Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2013 wird die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden SB - Warenhauses mit Tankstelle, eines Lebensmittelmarktes sowie eines Fachgeschäftes für Heimtierbedarf aus dem Gewerbegebiet Nord Bestandteil der Planung des B-Plans Nr. 88 A.

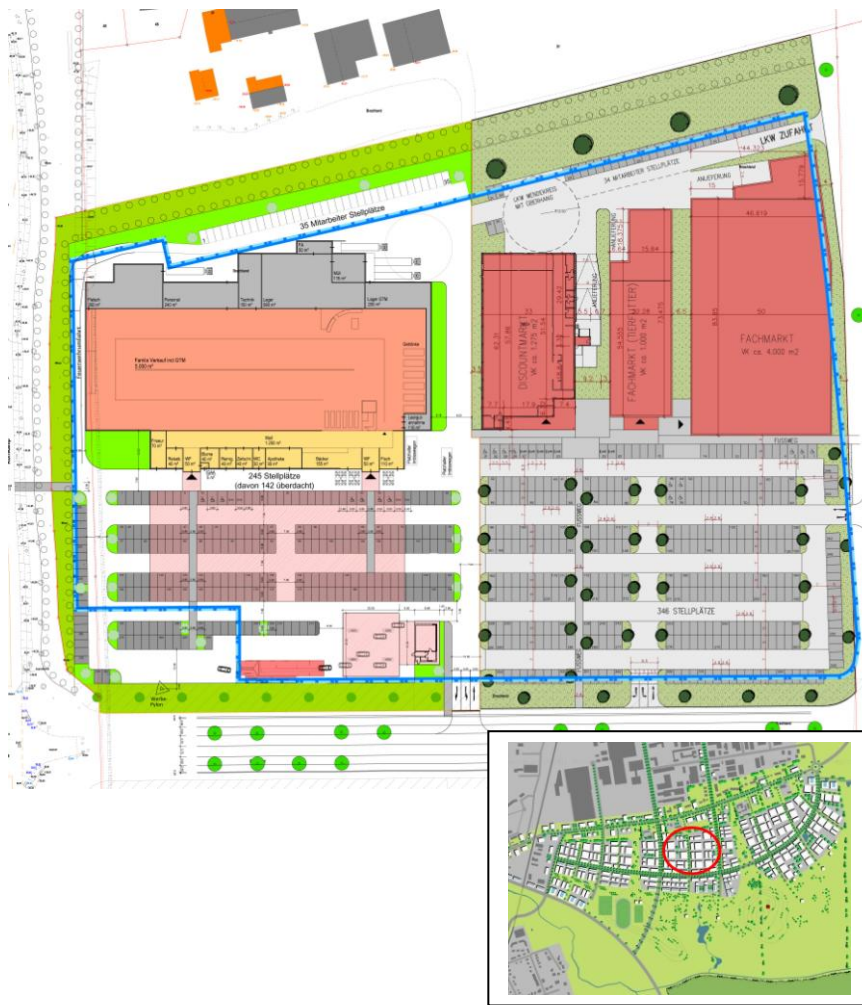
Neu angesiedelt wird ein Möbelmarkt. Der ca. 5,9 ha große vorge-sehene SO – Bereich für Einzelhandel befindet sich erschließungs-technisch dabei günstig gelegen - nördlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) direkt am Kornkamp – Süd.

Gewerbegebiete

Mischgebiet südlich des Beimoorwegs mit angegliedertem "eingeschränktem" Gewerbegebiet

Planausschnitt: Mischgebiete und Gewerbegebiete südlich des Beimoorweges

Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“



Vorhabenplanung -
Konzept "Einzelhand-
delszentrum", Verf.:
Höbbling, Bordes-
holm (Stand: März
2018)

Die Verlagerung folgt der Empfehlung einer gutachterlichen Verträglichkeitsprüfung durch das Büro CIMA, der zufolge die Verlagerung und Erweiterung des im Gewerbegebiet Nord bestehenden Fachmarktcenters zu einer Stärkung der Handelszentralität der Stadt führt und damit einem Bedeutungsverlust der Stadt im Hinblick auf ihre Funktion als Mittelzentrum entgegen wirkt.

„Verträglichkeit“
der Einzelhandels-
nutzung

Allerdings werden im Gutachten auch kritische Aspekte aufgezeigt, die im Zuge der Bauleitplanung zu beachten sind. Dies betrifft die Forderung, dass eine fortwährende Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Altstandort im Gewerbegebiet Nord ausgeschlossen werden muss. Zur weiteren Absicherung des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wird daher zeitgleich die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 durchgeführt, ebenso wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger vorbereitet.

„Alt“ – Standort Im
Gewerbegebiet
Nord ohne zentren-
relevanten Einzel-
handel

Südlich des Sondergebietes "Einzelhandelszentrum" und direkt südlich an die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) angrenzend ist die Entwicklung von weiteren Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Um hier einen harmonischeren Übergang zu den anschließenden Grünflächen zu gewährleisten, werden hier geringere Wer-

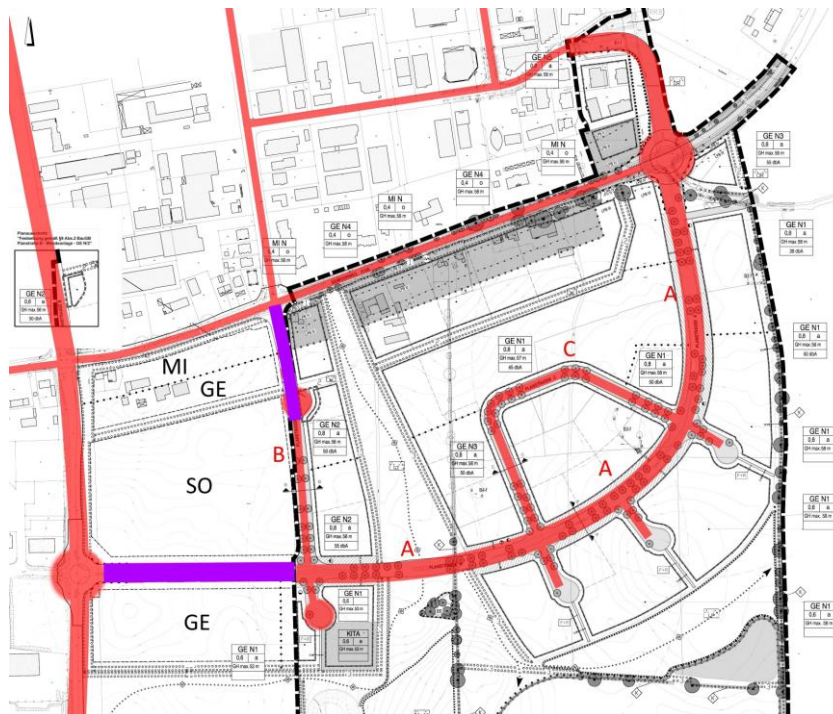
Gewerbegebiete als
südlicher Abschluss
der Baugebiete

te beim Maß der baulichen Nutzung festgelegt (Grundflächenzahl GRZ max. 0,6)



Planausschnitt: Gewerbegebiete südlich der Carl-Backhaus-Straße (Planstraße A)

4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept



Übersichtsplan Verkehrliches Erschließungssystem der B-Pläne Nr. 88 A und 88 B

Die Haupteerschließung des neuen Gewerbegebietes übernimmt die in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptstraße - Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A), die im Nordosten über einen Kreisverkehr an den Beimoorweg anbindet und im Westen zukünftig (ebenfalls über einen Kreisverkehr) an den hier von Nord nach Süd verlaufenden Kornkamp - Süd anschließt.

Primäres Erschließungssystem

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 88 A kann nunmehr erstmalig der Anschluss der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) an den Kornkamp - Süd angestrebt werden, um das ganzheitliche verkehrliche Erschließungssystem in Beimoor - Süd zum Abschluss zu bringen. Die Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B, Verlängerung der Kurt - Fischer - Straße nach Süden) kann durch entsprechendes Planrecht im B-Plan Nr. 88 A ebenfalls endgültig an den Beimoorweg angeschlossen werden (vgl. Planskizze oben: violett markierte Straßen-

Abschluss des gesamtheitlichen Erschließungssystem

abschnitte).

Aufgrund der zukünftigen Anbindung der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) an den Kornkamp - Süd bzw. der Anbindung der Joachim - Klindt - Straße (Planstraße B) an den Beimoorweg können die bisher vorgesehenen temporären Wendemöglichkeiten (u.a. festgesetzt im B-Plan Nr. 88 B) entfallen.

Die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) als „Hauptschlagader“ des neuen Gewerbegebietes wird entsprechend als „Hauptstraße“ stadträumlich wirksam ausgestaltet.

Die Anbindung der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) an den Kornkamp - Süd erfolgt hier durch einen neu vorgesehenen Kreisverkehr. Dieser erstmalig mögliche verkehrliche Netzschluss zwischen Beimoorweg und der Straße Kornkamp - Süd ist u.a. auch Voraussetzung den Beimoorweg verkehrlich nicht mehr zu belasten. Dies ist im Übrigen auch notwendig, um die Zulässigkeit von bestehenden und auch zukünftigen Wohnnutzungen in den Mischgebieten beiderseits der Straße Beimoorweg nicht zu gefährden.

Das klar aufgebaute und hierarchisierte Erschließungssystem, im Endausbau mit Anbindung nach Westen, Norden und Osten, gewährleistet "Kurze Wege" sowie eine leichte Orientierung und eröffnet die Möglichkeit, einzelnen Quartieren unterschiedlichen Charakter zu geben. Weitere fußläufige Anbindungen Richtung Süden zu den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der angrenzenden öffentlichen (und auch teilweise öffentlich nutzbaren) Grünflächen ("Landschaftspark") werden die Aufenthaltsqualitäten im Plangebiet wie auch die Attraktivität nach außen merkbar erhöhen.

4.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Zentrales Element des übergeordneten Grünkonzepts für das Gesamtgebiet Beimoor - Süd sind die Ausweisungen von zwei Nord - Süd verlaufenden „Grünkeilen“ als „gebietsgliedernde“ räumliche Elemente mit Aufenthaltsfunktion und -qualitäten, der über die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) hinweg, die Freiraumverknüpfung von Süden bis zum Beimoorweg herstellt.

Südlich der gewerblichen Bauflächen werden in unterschiedlicher Größenentwicklung öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung "Landschaftspark") mit Aufenthaltsfunktion und landschaftsgerechten Einrichtungen für die Freizeitgestaltung ausgewiesen. Dies gilt auch für den Teilbereich Bebauungsplan Nr. 88 A.

Temporäre Wendemöglichkeit

Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) als "Hauptschlagader"
Kreisverkehr am Kornkamp - Süd

"Kurze Wege" und leichte Orientierung

"Grünkeile"

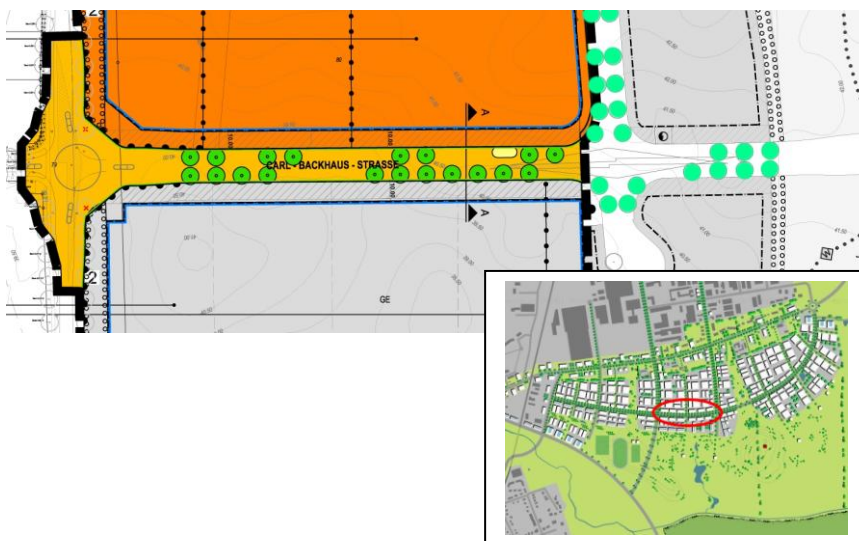
Ausweisung von großflächigen öffentlichen Grünflächen



Planausschnitt:
Grünflächen zwischen den Baugebieten im Norden und der Aue im Süden

Großes Augenmerk wird ebenfalls auf die Bepflanzung des Straßenraums der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) mit Straßenbäumen (Allee - Charakter) gelegt. Dieser zentrale öffentliche Raum wird durch eine (in Teilen unregelmäßigen) Baumallee gestaltet werden.

Gestaltung der öffentlichen Straßenräume



Planausschnitt: Allee in der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)

Neben der Gestaltung der öffentlichen Räume werden ebenfalls Eingrünungen der privaten Grundstücke im hohen Maß im Bebauungsplan verankert. Dies soll die jeweiligen Übergänge zu benachbarten Bereichen gestalterisch aufwerten und harmonisieren und innerhalb der gewerblichen Bereiche ein "grünes" stadträumliches Gesamterscheinungsbild gewährleisten.

Grüngestaltung der privaten Grundstücke

Südlich der Gewerbegebiete und nördlich der Aue werden großflächige naturnahe (öffentliche) Grünflächen ausgewiesen, die die „Biotop“ - Landschaft des Bachverlaufs schützen.

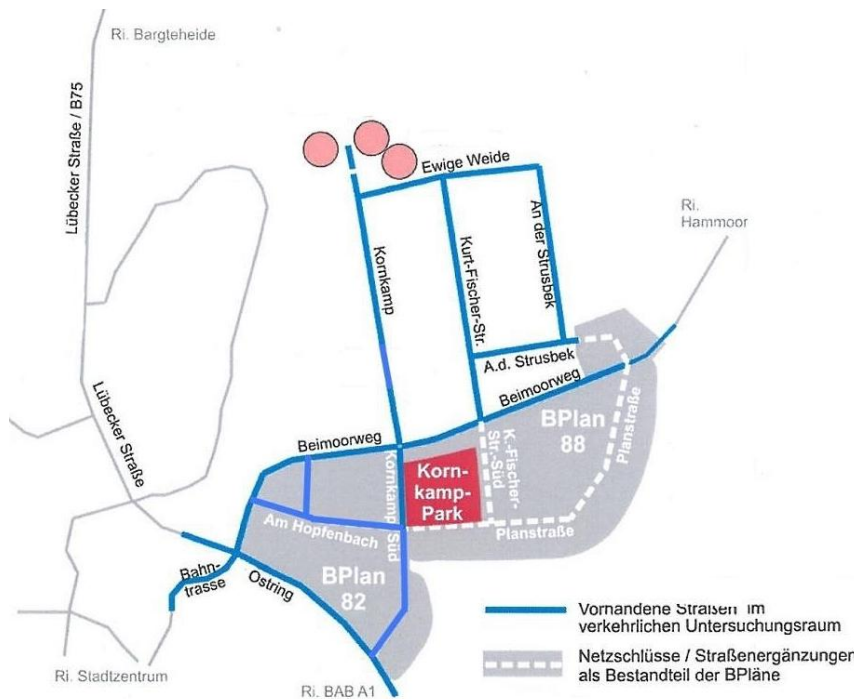
Naturnahe Grünflächen

5. Überörtliche und örtliche verkehrliche Aspekte

5.1 Vorbemerkung zu den verkehrlichen Untersuchungen

Zur Klärung und Darstellung der zukünftigen Verkehrsbelastungen sowie der zukünftigen verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßensystem wurden von der Stadt Ahrensburg entsprechende Fachgutachten in Auftrag gegeben (Büro urbanus, - Verkehrliche Bewertung zum B-Plan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg, Dezember 2014 und Verkehrliche Bewertung zum B-Plan Nr. 88 B der Stadt Ahrensburg, Mai 2016).

Fachgutachten des
Büros urbanus



Untersuchungs-
bereich

Neben der gesonderten Betrachtung der Auswirkungen der Umsiedlung des Fachmarktzentums aus dem Gewerbegebiet Nord in den Bereich des B-Planes Nr. 88, beurteilt das Gutachten letztendlich auch die abschließende bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd mit seinen gesamtverkehrlichen Auswirkungen.

Verkehrliche Bewer-
tung der Gesamt-
entwicklung Bei-
moor - Süd

Die Basis des Gutachtens bildet der Masterplan Verkehr der Stadt Ahrensburg. Ausgehend von einem Status Quo 2010 unter Berücksichtigung aller geplanten städtebaulichen Projekte ein Trend-Szenario 2025 erstellt. Daher wird im Masterplan Verkehr eine Reihe von Maßnahmen empfohlen, um die prognostizierte Verschärfung abzufedern. Hierzu gehört insbesondere und mit höchster Priorität die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes. Der Ausbau der Velorouten, die Erhöhung der Taktraten der Busverkehre sowie

Trendszenario

ein städtebaulicher Fokus auf Nachverdichtung im Stadtzentrum zeigen, dass dieser im Masterplan Verkehr empfohlene Entwicklungspfad beschriftet wurde. Hinzu kommen Empfehlungen zur Instandhaltung und Ergänzung des Straßennetzes. Während die Sanierung des Straßennetzes in Ahrensburg mit hoher Priorität vorangetrieben wird, beschränkt sich die Erweiterung des Straßennetzes bisher auf den Netzschluss An der Strusbek.

Für den Bebauungsplan Nr. 88 a entscheidend ist insofern das Trendszenario des Masterplans Verkehr mit einer ergänzenden Untersuchung zu den Auswirkungen der Verlagerung des Fachmarktzentrums („Prognose Mitfall I). Darüber hinaus werden die positiven Auswirkungen einer Ergänzung des Straßennetzes um eine Nordtangente („Prognose Mitfall II) dargestellt.

5.3 Exkurs: Auswirkungen des "Kornkamp - Süd"

Die bereits gebaute Entlastungsstraße Kornkamp - Süd (verlängerter Kornkamp) liegt am westlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 88 A. Sie stellt in südlicher Verlängerung des Kornkamps eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Beimoorweg und dem Ostring dar. Der Kornkamp – Süd wirkt sich verkehrlich wie folgt aus:

Er entlastet wesentlich den Beimoorweg zwischen Kornkamp und Ostring. Vor Realisierung der Straße Kornkamp - Süd mussten der Beimoorweg und der Beimoorknoten (Kreuzung Ostring / Beimoorweg / Bahntrasse) den gesamten Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord einerseits und der Landesstraße L 82 in südlicher und nördlicher Richtung, der Stadt Ahrensburg und der BAB 1- Anschlussstelle Ahrensburg andererseits aufnehmen. Nach dem Bau dieser Straße wird der Verkehr zwischen dem Gewerbegebiet Nord und der Autobahn nun über diese abgewickelt. Dadurch wird die verkehrliche Anbindung des größten und bedeutendsten Gewerbegebietes im Kreis Stormarn signifikant verbessert.

Gleichzeitig wird die zentrale verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd in seiner endgültigen Umsetzung, das sich westlich (B-Plan Nr. 82) und östlich (B-Pläne Nr. 88 A und B) des Kornkamps - Süd erstreckt, über diese neue Entlastungsstraße sichergestellt. Die Hauptstraßen beider Bereiche (Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) treffen sich dann am Kornkamp-Süd. Es entsteht so eine in Ost-West-Richtung verlaufende, zentral gelegene Querspange, die eine zusätzliche Belastung des Beimoorwegs durch die neuen Gewerbeflächen vermeidet und diesen in Form einer Alternativroute entlasten kann.

Die Anbindung der Bereiche der B-Pläne Nr. 88 A und B wird über den Kornkamp-Süd sowie über die o.g. Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) erfolgen, die als Erschließungsstraße vom Kornkamp-Süd zum geplanten Kreisverkehr im nordöstlichen Planbereich mit dem zusätzlichen Netzschluss „An der Strusbek - Beimoorweg" führt. Damit wird aus dem derzeit 3-armigen Knotenpunkt Kornkamp-Süd / Am Hopfenbach ein 4-armiger Knotenpunkt), der als Kreisverkehr

Vorgehensweise

Kornkamp-Süd

Entlastung des Beimoorwegs und des Beimoorknotens

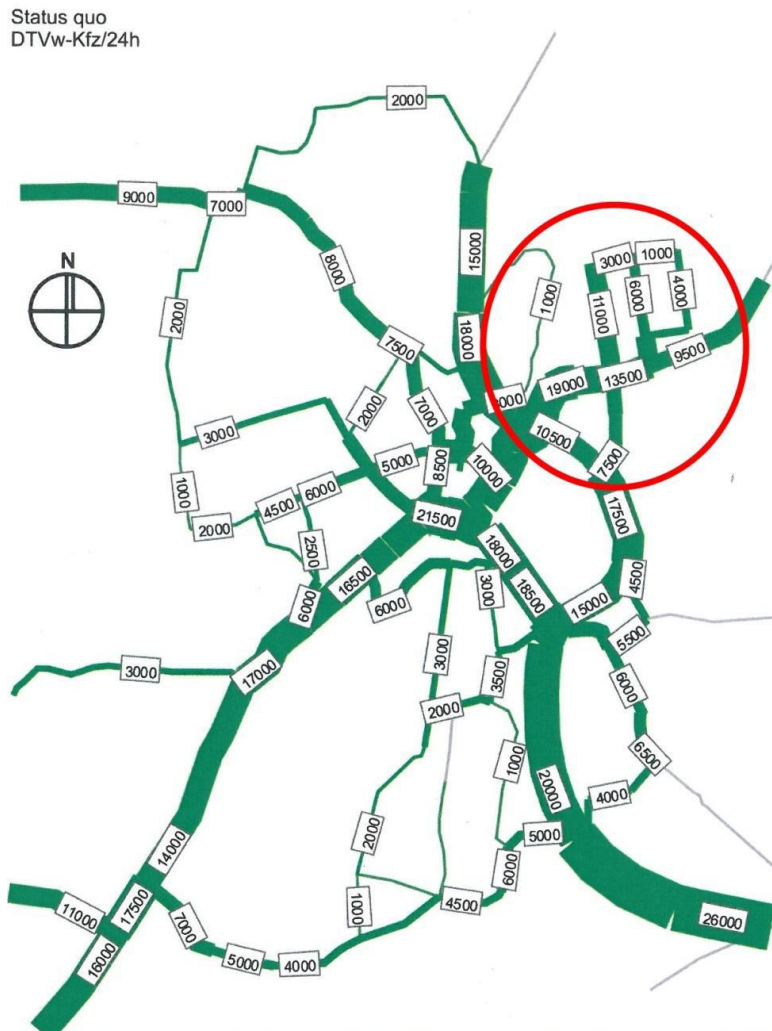
Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) im GE Beimoor - Süd

Knotenpunktausbau

gestaltet werden wird.

5.3 Verkehrliche Auswirkungen

5.3.1 Bestandssituation - Status Quo



Durchschnittliche
werktägliche Kfz –
Belegung im Be-
stand
(rote Kreismarkie-
rung = Gewerbege-
biet Nord und Bei-
moor – Süd)
Stand: August 2013

Die Bestandssituation geht auf die stadtweite Erhebung der Verkehrsströme im Zuge der Aufstellung des Masterplan Verkehr im Jahr 2010 zurück. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 B wurden am Beimoorweg erneute Radarmessungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die KFZ-Dichte bei gleichbleibender Belegung mit LKW-Verkehren insgesamt um 7% rückläufig war. Im Nachfolgenden werden hier insbesondere die direkt betroffenen „internen und externen“ Straßen und Knotenpunkte, insbesondere:

Betroffene Straßen

- o Kornkamp
- o Kornkamp – Süd
- o Beimoorweg
- o Ostring
- o Bereich Beimoor Knoten
- o Lübecker Straße

betrachtet und bewertet.

Im Grundsatz wird sich das Verkehrsaufkommen im und am Plangebiet durch die bauliche Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und Sondergebietsflächen erhöhen. Jedoch werden durch die unten dargestellten Auswirkungen bestimmte Straßenzüge oder Teilbereiche von Straßenzügen unterschiedlich belastet (teilweise nicht mehr belastet als im Status Quo - und je nach Prognose – Fall teilweise auch weniger belastet).

5.3.2 Verkehrsbild - Vergleich Status Quo / Prognose MITFALL 1



Verkehrsbewertung MITFALL 1

Im Prognose-MITFALL 1 wird sich bei einer Entwicklung gemäß Trendszenario des Masterplans die Verkehrssituation im Hauptverkehrsstraßennetz gegenüber dem Status Quo verschlechtern. Es ergibt sich eine Belegung der B75 im Zulauf des Beimoorweges von etwa 21.000 Kfz/24h und zwischen Am Weinberg und Gartenholz von bis zu 24.500 Kfz/24h.

Auswirkungen auf das Straßennetz

Eine Teilentlastung von ca. 2.000 Kfz/24h ergibt sich dagegen auf dem Teilabschnitt des Beimoorwegs westlich Kornkamp – zum Beimoorwegknoten hin erhöht sich hier die Verkehrsbelegung jedoch wieder um 2.000 Kfz/24h.

Eine deutliche Entlastung von bis zu 5.000 Kfz/Tag ergibt sich für den Kornkamp vor allem durch die Verlagerung der verkehrintensiven Nutzungen der umgesiedelten Einzelhandelseinrichtungen. Diese verringerte Verkehrsbelegung des Kornkamps kommt dann auch dem mittelfristig vorgesehenen Bau der Nordtangente entgegen, die hier am nördlichen Kornkamp anschließen muss und dann im gesamten Verlauf des Kornkamps auch ausreichende Leistungsreserven hat.

Der Beimoorweg östlich Kornkamp wird hier weitgehend nicht mehr belastet - dies ist vornehmlich begründet durch den Netzschluss „An der Strusbek“ sowie der Umsetzung des Anschlusses der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 B an den Beimoorweg bzw. im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 A an den Kornkamp - Süd.

Der Verkehr des Kornkamps - Süd (nunmehr auch als zentrale Erschließung für das Fachmarktzentrum) wird sich in seinem südlichen Abschnitt um 3.500 KFZ/24h auf insgesamt 11.000 KFZ/24h, und in seinem nördlichen Abschnitt um 1.500 KFZ/24h (auf insgesamt 9.000 KFZ/24h) erhöhen. Diese Verkehrsbelastung des Kornkamps – Süd als Entlastungsstraße ist unkritisch.

Der Ostring wird südlich des Knotenpunktes Kornkamp Süd um weitere 2.250 KFZ/24h belastet – auf nunmehr gesamt 22.500 KFZ/24h in diesem Bereich.

Insgesamt sind dies moderate Erhöhungen der Verkehrsbewegungen, die die Funktionsfähigkeit der internen Erschließung der Gewerbegebiete nicht einschränken. Kritisch zu sehen ist die Erhöhung der Verkehrsbewegungen insbesondere am Beimoorknoten und im Verlauf der Lübecker Straße und des Ostrings. Positiv ist die Situation des Beimoorweges (östlich Kornkamp) zu sehen, da sich hier die Verkehrsmengen nicht erhöhen, tlw. sogar zurückgehen – dies ist Voraussetzung um an der Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Bereich festhalten zu können.

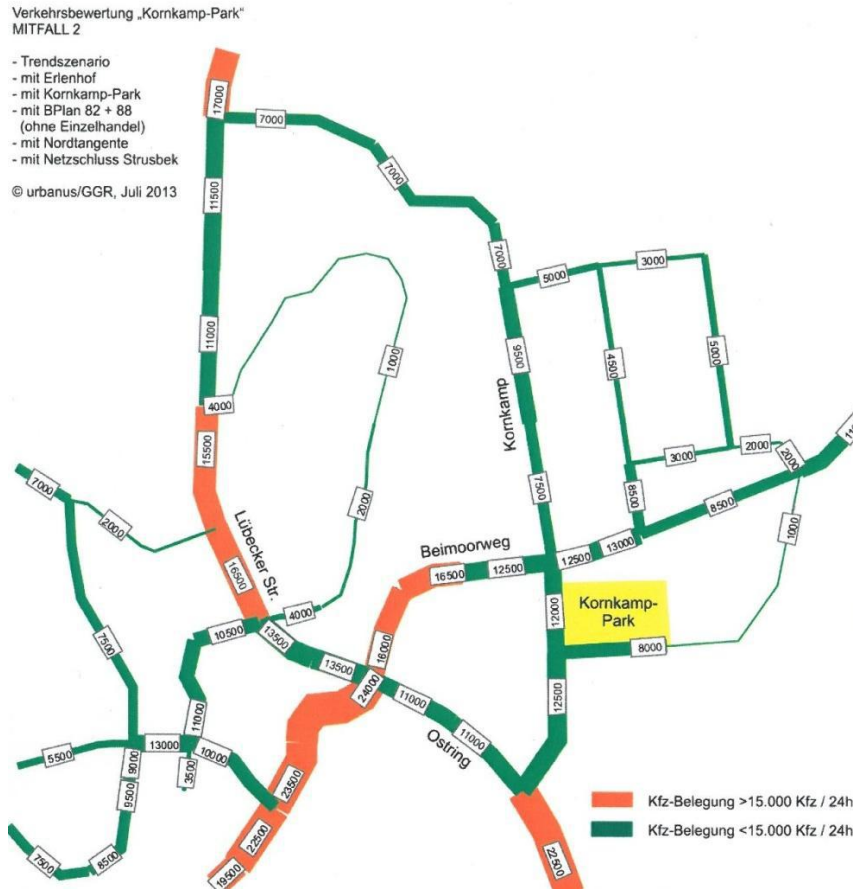
Beurteilung

Das Trendszenario des Masterplans Verkehr geht dabei von einer Entwicklung ohne weitere verkehrsentlastende Maßnahmen im Stadtgebiet aus. Demgegenüber stehen neben dem Bau der Nordtangente (s.u.) eine Reihe von Maßnahmen, die darauf abzielen, den hohen Anteil des Kfz-Binnenverkehrs in Ahrensburg zu reduzieren. Zu diesen im Masterplan Verkehr empfohlenen Maßnahmen gehören insbesondere:

- Der Ausbau des ÖPNV durch eine städtische finanzielle Beteiligung zur Erhöhung der Taktfrequenzen
- Der Ausbau und die qualitative Verbesserung des Angebots für den Radverkehr, insbesondere der Ausbau der Veloroute A 5 entlang des Beimoorwegs zwischen Kornkamp und Ostring
- Die Steigerung der Fußgänger- und Radfahrfreundlichkeit der Innenstadt, einhergehend mit einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Maßnahmen zur Sicherstellung von Barrierefreiheit,
- Die geplante Einführung einer verkehrsabhängigen LSA-Steuerung

Nach Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu erwarten, dass die tatsächliche Verkehrsentwicklung hinter der im Trendszenario dargestellten Entwicklung merkbar zurückbleibt – der Masterplan Verkehr spricht von einer potenziellen Kfz-Verkehrsreduzierung von bis zu 20 % bei Umsetzung aller Maßnahmen („Zielszenario“).

5.3.3 Verkehrsbild - Vergleich Status/ Prognose MITFALL 2



Verkehrsbewertung MITFALL 2

Im Prognose-MITFALL 2 wird sich die Verkehrssituation in weiten Teilen des Hauptverkehrsstraßennetzes gegenüber dem MITFALL 1 (und auch gegenüber dem Status – Quo) nennenswert verbessern. Vor allem durch die Verlagerung der Zielverkehre ins GE Nord und von Durchgangsverkehren ergibt sich für die B75 eine deutliche Entlastung, im Zulauf des Beimoorweges auf etwa 16.500 Kfz/24h und zwischen Am Weinberg und Gartenholz auf bis zu 16.500 Kfz/24h.

Auswirkungen auf das Straßennetz

Eine Entlastung von bis zu 3.000 Kfz/24h bis 6.500 Kfz/24h ergibt sich zudem auf dem Beimoorweg zwischen Kornkamp und Beimoorwegknoten.

Die Entlastung des Kornkamps fällt im MITFALL 2 deutlich geringer als im MITFALL 1 aus, da die verlagerten Verkehre der Einzelhandelseinrichtungen durch die Verlagerung der Ziel- und Durchgangsverkehre aufgrund der Nordtangente zum Teil kompensiert werden.

Für den Straßenzug Kornkamp Süd führt diese Verlagerung zusammen mit den Neuverkehren zu einem Anstieg der Kfz – Belegung (ca. 5.000 Kfz/24h mehr). Für den Kornkamp werden tägliche Verkehrsbelegungen zwischen 7.500 und 9.500 Kfz und für den Korn-

kamp – Süd Verkehrsbelegungen zwischen 12.000 und 12.500 Kfz/24h erwartet.

Die Belastung des Beimoorwegs östlich Kornkamp wird sich verringern (von 13.500 Kfz/24h) im Knotenpunktbereich Kornkamp / Beimoorweg auf 12.500 Kfz/24h und im weiteren östlichen Verlauf des Beimoorwegs (im Bereich des vorgesehene Mischgebiets) von 9.500 Kfz/24h auf 8.500 Kfz/24h – dies ist auch hier vornehmlich begründet durch den Netzschluss „An der Strusbek“ sowie der Umsetzung und Anschluss der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 B an den Beimoorweg.

Im Vergleich zum MITFALL 1 würden die Auswirkungen auf den Ostring südlich des Knotenpunktes Kornkamp Süd unverändert bleiben. Dieser wird hier um weitere 2.250 Kfz/24h belastet – auf nunmehr gesamt 22.500 Kfz/24h in diesem Bereich.

Durch den Bau der Nordtangente wird ein Ringschluss zwischen der Lübecker Straße und dem Ostring (im Sinne einer Ortskernumgehungsstraße) hergestellt werden können, der die bisherige stark frequentierte Verbindung (B 75 / L 82, Beimoorweg) vorbei am Wohngebiet Gartenholz und dem Schloss deutlich entlasten würde.

Beurteilung

5.4 Fazit

Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Bereich des B-Plans Nr. 88 A (und B) werden Neuverkehre erzeugt, die in das vorhandene Straßennetz eingespeist werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt sich mit den vorgesehenen Straßennetzergänzungen im Bereich des B-Plans steuern. Von den ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebieten gehen keine Verkehrsbelastungen aus, die für sich genommen zu einer erheblichen Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation führen.

Gleichwohl steht außer Frage, dass auch das nur annähernde Erreichen der Leistungsfähigkeit des Straßenprofils zu einer Beeinträchtigung der Verkehrs- und Lebensqualität führt. Diese ist bereits ohne die Auswirkungen des Bebauungsplans 88 A gegeben. Die wirkungsvollste Maßnahme zur Entlastung insbesondere der Anlieger der Lübecker Straße bleibt unbestritten der Bau einer Nordtangente, der eine zentrale Empfehlung des Masterplans Verkehr ist.

Bevor diese überörtliche Straßenbaumaßnahme im Sinne einer Ortskernumgehungsstraße zeitlich „greifen“ kann, sind daher weitere einzelne Optimierungen im Sinne des Masterplans Verkehr erforderlich. Hinzu kommen Möglichkeiten der Verkehrssteuerung (Verkehrsraster, verkehrsabhängige Schaltung der Lichtsignalanlagen, weiterer Ausbau etc.), die das Risiko von Stauerscheinungen und einer temporär labilen Verkehrssituation (bis zum Bau und Nutzung der Nordtangente) mindern können. Hiervon betroffen sind insbesondere folgende Knotenpunkte:

Vorgezogene Einzelmaßnahmen

- Anbindung des Kornkamp-Parks an den Kornkamp Süd durch

- einen Kreisverkehr,
- Knoten Kornkamp Süd / Ostring und Kornkamp Süd / Beimoorweg,
- Knoten Ostring / Beimoorweg und
- Knoten B75 / Am Weinberg

Die Verkehrsbelastung des Ostrings beläuft sich im Bereich des Knotenpunktes Kornkamp – Süd auf 22.500 KFZ/24h und ist damit aufgrund der baulichen Entwicklung des Gewerbegebiets Beimoor – Süd um 2.500 KFZ/24h höher als die momentanen Bestandswerte. Bis zur BAB – Anschlussstelle Ahrensburg erhöht sich die KFZ – Belegung auf mehr als 26.000 KFZ/24h.

5.5 ÖPNV

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist Ahrensburg über die Schiene sowohl mit der Regionalbahn, als auch mit der Hamburger U-Bahn (U1) zu erreichen. Mit dem 2010 neu eröffneten Haltepunkt Ahrensburg- Gartenholz ist das GE Nord jetzt auch direkt an die Bahn angebunden und umsteigefrei aus Bad Oldesloe, Bargteheide und Hamburg-Ost erreichbar. Das Stadtgebiet selber wird durch einen Stadtverkehr erschlossen, dessen Linien im Stunden- oder Halbstundentakt verkehren und auch das GE Nord mit anbinden. Am Bahnhof Ahrensburg bestehen Anschlüsse an den Schienenpersonennahverkehr, an den beiden U-Bahn- Stationen Übergänge in das Hamburger Schnellbahnnetz. Ergänzt wird das Bussystem durch Regionalbuslinien, die vor allem in die Nachbargemeinden Ammersbek, Delingsdorf und Großhansdorf ÖPNV-Verbindungen herstellen. Ahrensburg liegt zudem im Verkehrs- und Tarifverbund HVV.

Aufgrund der bisher baulich umgesetzten verkehrlich – erschließungstechnischen Anlagen konnte bereits sichergestellt werden, dass der ÖPNV das Plangebiet des B-Plans Nr. 82 bedient. So wurden zwei Bushaltestellen in der Straße „Am Hopfenbach“ sowie „Weizenkoppel“ eingerichtet und werden durch den VHH – Busbetrieb (Linie 169) bedient.

Im Plangeltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 88 A und B sind zwei weitere Haltestellen für die Linie 169 vorgesehen (im Bereich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)).

Haltepunkt Gartenholz (Regionalbahn) und Buslinie 169



Ausschnitt:
Ahrensburger
Linienetz Stadt- und
Regionalverkehr
(2012) mit den wei-
teren Haltestellen

6. Lärm Aspekte

6.1 Planungsgrundsätze

Im Rahmen der Bauleitplanung muss eine Beurteilung aus städtebaulicher Sicht, insbesondere bzgl. Nutzungskonflikte durch Verkehrslärm, durchgeführt werden (§ 1 (6), Ziffern 1 und 7 BauGB in Verbindung mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1.

DIN 18005
Verkehrslärm

Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Bezüglich des Gewerbelärms sind dies die Bestimmungen der TA Lärm. Für Gewerbelärm stellen die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (Immissionsrichtwerte) den strengeren Maßstab dar.

TA Lärm
Gewerbelärm

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (zu Gewerbelärm) ist zwingend. Dagegen gibt es beim Verkehrslärm größere Spielräume. Z.B. sind hier grundsätzlich auch Schutzmaßnahmen an den Gebäudehüllen (passiver Schallschutz) möglich.

6.2 Beurteilungen und Ergebnisse

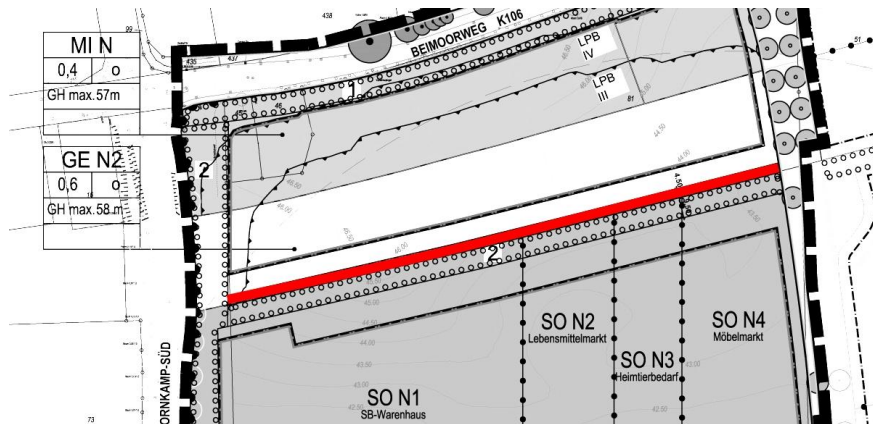
6.2.1 Gewerbelärm (Gewerbe- und Sondergebiete)

Ohne Beschränkungen der überwiegenden Teile der neuen Gewerbeflächen sowie der Sondergebiete für den Einzelhandel wären die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im nördlich ausgewiesenen Mischgebiet als auch in den südlichen Wohnvierteln außerhalb des Plangeltungsbereichs nur tags eingehalten. Nachts könnten sich dagegen insbesondere im bestehenden bzw. geplanten MI-Gebiet und im Bereich des Gewerbegebietes GE/N2 mit ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung jedoch Überschreitungen ergeben.

Kontingentierung
der nächtlichen
Emissionen

Die nächtlichen Emissionen der Gewerbe- und der Sondergebietsflächen werden deshalb kontingentiert, so dass die Immissions-

richtwerte der TA Lärm in den MI-Gebieten und im Gewerbegebiet GE/N2 sowie auch in der Nachbarschaft außerhalb des Plangelungsbereiches überall eingehalten werden. Um insbesondere nördlich des Sondergebiets eine größere Flexibilität lärmintensiver Nutzungen – hier insbesondere sehr frühe Verkehrsbewegungen – zu ermöglichen, wird zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet GE/N2 ermöglicht, auf der Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten.



Lage der Lärmschutzwand nördlich der Sondergebiete

Die geplanten Festsetzungen sehen eine Begrenzung der Höhe einer solchen LS-Wand auf 53,5 m über NHN (ca. 7,5 bis ca. 9,0 m über natürlichem Geländeverlauf) vor. Nächtliche Lärmemissionen könnten insbesondere von LKW-Anlieferungen der Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten hervorgerufen werden. Im Zuge einer Beispielrechnung wurde im Rahmen des Schallschutzgutachtens gezeigt, dass bei Bau einer Schallschutzwand nächtliche Anlieferungen mit geringer Geräuschintensität möglich sind.

Da der Schutz von LS-Wänden mit zunehmender Immissionshöhe abnimmt (und im Fall der Sichtverbindung gegen Null geht), wird im Gewerbegebiet GE/N2 die max. Höhenlage der ausnahmsweisen zulässigen Wohnnutzungen begrenzt. Der höchste nächtliche Beurteilungspegel im Gewerbegebiet GE/N2 berechnet sich für einen Immissionsort in Höhe des 2. OG. Er beträgt dort $L_r = 49 \text{ dB(A)}$. Damit ist der GE-Immissionsrichtwert von 50 dB(A) eingehalten. Dagegen wäre der Immissionsrichtwert in Höhe des 3. OG bereits deutlich überschritten.

Für die Wohnnutzungen sind ein- oder maximal zweigeschossige Gebäude (bzw. eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) ausreichend. Um sicher zu stellen, dass die Lärmschutzwand mit ihrer Höhenbegrenzung von 53,5 m ü. NHN eine effektive Schutzwirkung gewährleistet, wird deshalb festgesetzt, die Höhe der Oberkante der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Gewerbegebiet GE/N2 auf eine Höhe von max. 52,0 m ü. NHN zu begrenzen (da sich hier die natürliche Geländehöhe zwischen 44,0 m bis 46,0 m bewegt, sind hier die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sowohl im Erdgeschossbereich wie auch im 1. Obergeschoss möglich).

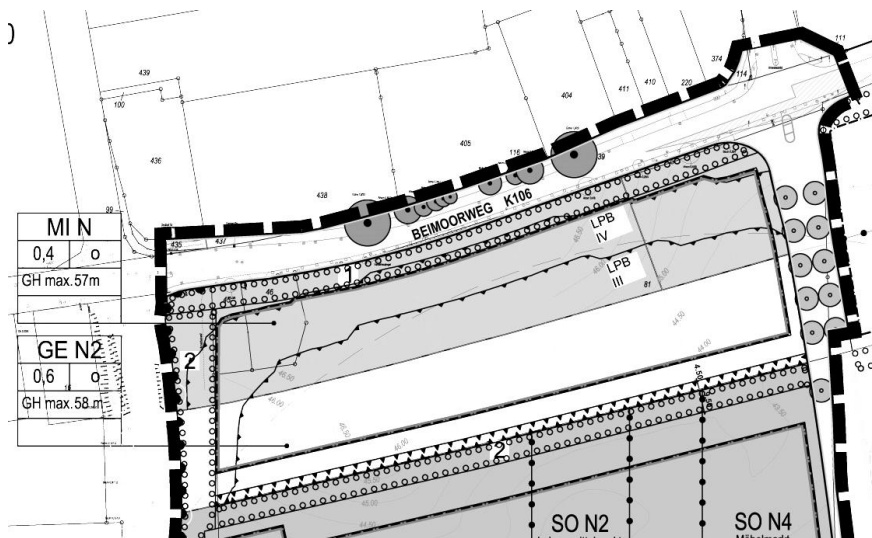
6.2.2 Verkehrslärm

Die geplanten MI-Gebiete werden von Norden her stark mit Verkehrslärm belastet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sowie Verkehrs- und/oder Geschwindigkeitsbegrenzungen sind nicht möglich. Für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden daher in den Mischgebieten und im Gewerbegebiet GE/N2 die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der Planzeichnung angegeben.

Aufgrund der relativ hohen Verkehrslärmimmissionen sollten möglichst größere Schutzabstände der Wohnnutzungen zum Beimoorweg angestrebt werden. Nördlich der 59 dB(A) Nachtisophone, welche gerade noch unter dem Schwellwert der Gesundheitsgefährdung liegt, ist eine Ausweisung von Wohnnutzungen nicht möglich. Daher wird folgendes festgesetzt: Wohnnutzungen sind nur zulässig im Bereich bis max. Lärmpegelbereich LPB III. Im Bereich des Lärmpegelbereichs LPB IV sind Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig. Im Fall einer Wohnbebauung in diesem Bereich ist vom Bauherrn nachzuweisen, dass der besonderen Lärmsituation Rechnung getragen wird. Neben hohen Ansprüchen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 bedeutet dies auch eine lärmsensible Grundrissgestaltung unter Ausnutzung von Eigenabschirmung der Gebäude bei der Planung von Schlafräumen. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Regelung, dass im Lärmpegelbereich IV Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, werden die Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens hier grundsätzlich eingehalten.

Verkehrslärm und
Gewerbebelärm

Schutzabstand zum
Beimoorweg



Lage der LPB III und
IV

Im Fall der Errichtung von Wohngebäuden ergeben sich durch Eigenabschirmungen an deren Rückseiten (Südfassaden) erhebliche Pegelminderungen. Für die Südfassaden der Wohngebäude kann deshalb weitgehend die Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm (tags und nachts) erwartet werden.

Eigenabschirmun-
gen

6.2.3 Überörtliche Lärm Aspekte

Der Bau der neu geplanten Straße (Lückenschluss Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) verursacht keine Betroffenheiten im Sinne der 16. BImSchV.

Keine weiteren
Betroffenheiten

Die bauliche Nutzung der B-Plan -Bereiche Nr.88 A und B führt grundsätzlich zwar zu Mehrverkehr im Straßennetz. Die damit verbundenen Pegelzunahmen entlang der Bestandsstraßen überschreiten jedoch nicht die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind damit unerheblich.

Auf weiter entfernten Straßenabschnitten (Beimoorweg außerorts sowie Ostring in den Bereichen Eilshorst sowie westlich vom Beimoorweg) ergeben sich nur marginale Erhöhungen des Verkehrslärms (bis zu 0,4 dB(A) inkl. der Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 B) und liegen somit alleine genommen im nicht hörbaren Bereich.

7. Aspekte des Einzelhandels

7.1 Leitlinien der Stadt Ahrensburg

Die Stadt Ahrensburg verfolgt seit vielen Jahren das städtebauliche Ziel, die Ahrensburger Innenstadt auf der Basis des historischen Stadtgrundrisses als Einkaufs- und Begegnungszentrum und als lebendige Mitte für die Stadt und ihr Umland zu erhalten und zu stärken. Wesentliches städtebauliches und planungsrechtliches Instrument hierfür ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanungen. Dies wurde insbesondere in den bestehenden Gewerbegebieten beachtet. Weitgehend sind hier Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten nicht oder nur in geringfügigem Maß zulässig. Teilweise wurden jegliche Einzelhandelseinrichtungen (unabhängig von Sortimenten) grundsätzlich ausgeschlossen.

Stärkung und Schutz
der Innenstadt

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

Einzelhandelsent-
wicklungskonzept

7.2 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im GE und MI

Insoweit wird eine weitergehende Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten der B-Pläne Nr. 88 A und B, mit dem Ziel, wesentliche Auswir-

Keine Schwächung
der zentralen Ver-
sorgungsbereiche

kungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Ahrensburg zu vermeiden, für städtebaulich zwingend erforderlich gehalten.

Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt und insbesondere der Innenstadt wird daher in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht angestrebt. Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereichs, der Langfristigkeit der Planwirkung sowie der grundlegenden Planungsabsicht, die Flächen vorrangig für klassische Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, wird daher ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten planungsrechtlich festgesetzt. Ausnahmsweise sind jedoch in den südlich gelegenen Gewerbegebietsflächen des B-Plans Nr. 88 A (GE/N1) geringfügige Einzelhandelsflächen zulässig, soweit diese eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten und integrierter, untergeordneter Bestandteil eines Gewerbebetriebes sind.

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

Die zukünftigen gewerblichen und gemischten Bauflächen in Beimoor - Süd im Bereich des B-Plans Nr. 88 A werden daher grundsätzlich den klassischen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zugeführt, da sonstige größere Flächenalternativen für diese gewerblichen Nutzungen in Ahrensburg nicht mehr zur Verfügung gestellt werden können.

7.3 Sondersituation - Sondergebiet für Einzelhandel

In den Bereich nördlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) und direkt östlich des Kornkamps - Süd ist vorgesehen, verschiedene bestehende Einzelhandelsbetriebe aus dem Gewerbegebiet Nord umzusiedeln sowie einen zusätzlichen Möbelmarkt neu anzusiedeln. Die Verlagerung wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit den Grundstückseigentümern der Fläche des bestehenden familia-Marktes am Standort Kornkamp einerseits und der Fläche des neu ausgewiesenen SO-Gebiets andererseits gesichert. Der Vorhabenstandort befindet sich in nicht integrierter Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Aufgrund der angestrebten Verkaufsflächengrößen muss ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Vom Verfasser des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EHEK) für die Gesamtstadt wurde auf Wunsch der Stadt hierzu eine umfassende Verträglichkeitsstudie erstellt. Diese wird wie folgt durch Auszüge (kursiv gesetzt) zusammengefasst:

der Stadt

Nachhaltiger Schutz der Innenstadt durch Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im GE und MI

Favorisieren der GE-Entwicklung

Nutzungsschwerpunkte im GE und MI

Lage des SO - Gebietes

Verträglichkeitsstudie

Ausschlaggebend für die Bewertung der Vereinbarkeit mit dem Leitsatz des Einzelhandelsausschlusses ist die Frage, inwieweit durch das Vorhaben (Verlagerung und Umsiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus dem Gewerbegebiet Nord in das Gewerbegebiet Beimoor – Süd) Potenzialflächen für gewerbliche Ansiedlungen verloren gehen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Fachmarktzentrums handelt, welches derzeit ebenfalls in einem Gewerbegebiet ansässig ist. Auch am Bestandsstandort besteht kurz- bis mittelfristig aufgrund der Defizite der verkehrlichen Anbindung Entwicklungsbedarf, welcher weitere Gewerbeflächen versiegeln würde. Am neuen Standort können darüber hinaus die Verkehrsbelastungen und Parkraumansprüche optimiert und konzentriert werden.

Hieraus ergibt sich aber auch, dass das Vorhaben nur im Rahmen einer Verlagerung des bestehenden Fachmarktzentrums Kornkamp mit diesem Leitsatz vereinbar ist. Mit der Umsiedlung des Magnetbetriebes (SB-Warenhaus) sowie zwei weiterer Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt und Fachhändler für Heimtierbedarf) und einem bauleitplanerischen Ausschluss von Einzelhandelsentwicklungen wäre der Altstandort im Gewerbegebiet Nord nicht mehr als Fachmarktzentrum zu klassifizieren. Der Altstandort wird somit in Folge der geplanten Verlagerungen seine Einzelhandelsfunktion verlieren. Eine gewerbliche Nachnutzung der Altflächen wäre dann auch kurzfristig möglich.

Die Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe kann insofern auch als „städtebauliches Ordnungsszenario“ gewertet werden, mit dem das bestehende Gewerbegebiet wieder für gewerbegebietstypische Nutzungen frei gehalten wird, während am Planstandort ein zeitgemäßes Fachmarktkonzept umgesetzt werden kann.

Das Vorhaben ist nur in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens zu bringen, wenn es sich um eine echte Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe handelt. Es darf mit dem Vorhaben kein zusätzlicher Fachmarktstandort entstehen, da ansonsten dem planerischen Ziel der Freihaltung von Gewerbegebietsflächen und der konzentrierten Ansiedlung und Stärkung ausgewählter Fachmarktstandorte widersprochen würde.

Demzufolge kommt der weitgehenden Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort des Familia eine entscheidende Bedeutung zu. Ein rein bauleitplanerischer Einzelhandelsausschluss reicht jedoch nicht aus, da im Rahmen des Bestandsschutzes eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung des Altstandortes nicht ausgeschlossen werden kann. Lediglich Erweiterungen oder Abweichungen von möglichen sortimentspezifischen Vorgaben im geltenden Bebauungsplan können gegenüber Nachfolgenutzungen abgelehnt werden, so dass fehlende Marktanpassungs- und Modernisierungsmöglichkeiten den Standort langfristig für eine Einzelhandelsnutzung abwerten. Kurzfristige Lösungen gelingen dagegen i.d.R. nur im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer.

Positive Bündelungseffekte

Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben ist zulässig, soweit die Altstandorte einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden

Städtebauliches Ordnungsszenario

Präzisierung der Voraussetzungen für eine Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe

Verbindliche Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort

Für den besonderen Schutz der Innenstadt werden für alle vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen insbesondere jedoch für die geplanten Einrichtungen "Möbelmarkt" und "Heimtierbedarf" Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante (Rand) - Sortimente festgelegt, die den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachten entsprechen.

Regelungen zu
Rand - Sortimenten

8. Technische Planungen

8.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser entwässert in das vorhandene Pumpwerk (PW - Beimoor). Das zugehörige Einzugsgebiet umfasst die südlich des Beimoorwegs gelegenen neu zu erschließenden Flächen des Bebauungsgebietes. Das Schmutzwasser wird dann im Weiteren über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage der Stadt Ahrensburg zugeführt.

Pumpstation

8.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über ein Regenklär- und Rückhaltebecken sowie ein wechselfeuchtes Regenrückhaltebecken (festgesetzt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 B) der Aue zugeführt. Das zugehörige Einzugsgebiet umfasst die südlich des Beimoorwegs gelegene Fläche des Bebauungsgebietes mit Ausnahme der bereits bebauten Flächen am Beimoorweg, die an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Kornkamp - Süd angebunden werden.

Ableitung in den
Gölm bach

8.3 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen können grundsätzlich durch Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen werden. Hierzu zählt die Frischwasserversorgung, die Versorgung mit Gas und Strom sowie mit Telekommunikationseinrichtungen.

Wasser, Gas, Strom
etc.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Müllabfuhr

Auf Grundlage der verkehrlichen Konzeption kann sichergestellt werden, dass alle baulich genutzten Grundstücke durch die Müllabfuhr angefahren werden können.

Der Brandschutz wird durch einen Löschwassertank unterhalb der

Brandschutz

Straßenverkehrsfläche der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) gewährleistet.

9. Begründung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Gewerbegebiete GE/N1 und GE/N2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A ist in Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord ein Teil der zu entwickelnden Bauflächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den bereits dargestellten übergeordneten Planungszielen (30. Änderung des Flächennutzungsplans) und den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung.

Gewerbegebiete

Die festgesetzten Gewerbegebiete werden in ihren Nutzungszulässigkeiten jedoch differenziert ausgewiesen. Insbesondere sind hier die Zulässigkeiten von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen sowie Vergnügungstätten und ausnahmsweise Wohnnutzungen deutlich eingeschränkt oder ausgeschlossen worden. Diese Nutzungen sind im Gewerbegebiet Nord nicht ausgeschlossen, somit stehen hier wie auch tlw. im Stadtgebiet genügend potenzielle Standorte für die genannten Nutzungen zur Verfügung.

Unterschiedliche
Nutzungsregelungen

Grundsätzliches Ziel dieser einschränkenden Nutzungsregelungen ist die Sicherstellung, dass diese Bereiche des B-Planes Nr. 88 A schwerpunktmäßig den klassischen gewerblichen Nutzungen des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zugeführt werden, da sonstige größere Flächenalternativen für diese gewerblichen Nutzungen in Ahrensburg kaum oder nicht mehr zur Verfügung stehen.

Schwerpunkt
gewerbliche
Entwicklung

Aufgrund der Absicht, hier höherwertige gewerbliche Anlagen baulich umzusetzen, sind die im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete vorgesehenen allgemein zulässigen Nutzungen Lagerhäuser und Lagerplätze grundsätzlich in allen festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen, da diese den angestrebten höherwertigen stadträumlichen Charakter sowie eine nachhaltige Betriebsflächennutzung beeinträchtigen. Hiermit sind nur "eigenständige" Lagereinrichtungen gemeint, bauliche Anlagen für Lagerzwecke als Bestandteil von Gewerbebetrieben als Hauptnutzung bleiben zulässig.

Ausschluss von
Lagerhäusern und
Lagerplätze

Ebenfalls wurden Tankstellen und Vergnügungstätten in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen, um insbesondere vermeidbare Mehrverkehre in den internen Bereichen des Gewerbegebiets Beimoor - Süd zu vermeiden.

Ausschluss von
Tankstellen

Gewerbegebiete GE/N1

Das Gewerbegebiet GE/N1 liegt südlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) und bildet den baulichen Abschluss des Bereichs Beimoor - Süd zu den angrenzenden südlich gelegenen Grünflächen und dem Auebereich.

Allgemein zulässig sind hier: Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Diese allgemeinen Zulässigkeiten sollen hier den gewünschten schwerpunktmäßigen und hochwertigen Gewerbecharakter gewährleisten.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, diese können im Sinne einer Belebung zu anderen Tageszeiten und als Ergänzung der Qualität des Gewerbegebiets i.S. eines zusätzlichen Freizeitangebots für die hier Beschäftigten angesehen werden. Um ein Übermaß dieser Nutzungen zu verhindern, sind sie jedoch nur ausnahmsweise zulässig.

Um hier gewerbliche Einrichtungen mit deutlich untergeordneter Einzelhandelsfunktion zu ermöglichen, sind diese ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Diese Flächen für Einzelhandel müssen im direkten funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung des Gewerbebetriebes stehen. Die Verkaufsfläche ist hier jedoch auf max. 200 m² beschränkt. Dies soll im Bereich Gewerbegebiet Beimoor - Süd auch den Verkauf z.B. von Lebensmitteln, Snacks, Getränken etc. ermöglichen um hier die Aufenthaltsqualität für die im Gebiet Beschäftigten während den Arbeitszeiten zu erhöhen.

Aus den bereits genannten Gründen sind hier Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Lagerhäuser und Lagerhallen, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Unzulässig sind hier auch Wohnungen gemäß den Bestimmungen der BauNVO (ausnahmsweise zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter). Dies soll zukünftige Immissionskonflikte (Lärm) mit den nördlich angrenzenden Kundenstellplätzen des Sondergebietes für Einzelhandel minimieren bzw. vermeiden.

Ebenfalls unzulässig ist hier die Errichtung von reinen Einzelhandelsbetrieben, die im Widerspruch zur Hauptzielsetzung stehen, hier ein überwiegendes Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Betriebe des Produktionssektors, des Handwerks und darüber hinaus auch Dienstleistungseinrichtungen zu entwickeln.

Gewerbegebiet GE/N2

Das Gewerbegebiet GE/N2 liegt standörtlich zwischen den ausgewiesenen Mischgebieten am Beimoorweg im Norden und dem Sondergebiet für Einzelhandel im Süden.

Aufgrund dieser Lage übernimmt hier das Gewerbegebiet GE/N2 die Aufgabe, die Mischgebiete am Beimoorweg vor den Lärmemissionen des Sondergebietes im Süden räumlich zu trennen. Diese planungsrechtliche Zonierung bedingt daher auch Nutzungsein-

Allgemeine Zulässigkeiten

Ausnahmsweise Zulässigkeiten

Untergeordnete Flächen für Einzelhandel

Nutzungsausschlüsse

Lage südlich des Mischgebiets

Allgemeine Zulässigkeiten

schränkungen im Gebiet selbst, insoweit sind hier nur Gewerbebetriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (also Zulässigkeitsregeln, die auch in einem Mischgebiet zur Anwendung kommen würden).

Ausnahmsweise zulässig sind hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit diese in ihren Dimensionen eindeutig dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind (max. 300 m² Geschossfläche und max. 49 % der gesamten Geschossfläche des Betriebes). Dies soll z.B. die Ansiedlung von Handwerksbetrieben mit Wohnungen für Betriebsinhaber ermöglichen. Diese gewollte "Mischnutzung" entspricht auch den grundsätzlichen Nutzungszielen für den Bereich südlich des Beimoorweges. Um sicherzustellen, dass das Wohnen insgesamt im GE/N2 lediglich untergeordnet zulässig ist, wird die Wohnfläche absolut und relativ zum jeweiligen Betrieb eingeschränkt.

Um weitere Nutzungskonflikte zwischen den hier ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und den südlich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen der Sondergebietsflächen zu vermeiden, wird zusätzlich festgesetzt, dass Wohnungen nur bis zu einer bestimmten Höhenlage ausnahmsweise zulässig sind. Insoweit wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante der Fenster von Aufenthaltsräumen in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen auf eine max. Höhe von 52,0 m über NHN begrenzt werden. Dies korrespondiert hier mit den im Sondergebiet festgelegten Lärmemissionskontingenten und der Höhe der zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet GE/N2 vorgesehenen Lärmschutzwand (Mindesthöhe 53,5 m über NHN). Das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ist somit konfliktfrei möglich.

Das Gewerbegebiet GE/N2 und das nördlich angrenzende Mischgebiet können nur vom Beimoorweg erschlossen werden. Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind daher im GE/N2 ausnahmsweise zulässig, um im Einzelfall eine aufeinander abgestimmte gemeinsame grundstücksbezogene Entwicklung nicht zu verhindern.

Nicht zulässig sind öffentliche Betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Begründet ist dies, da diese Nutzungen ggfs. auch höhere oder hohe Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, die den Beimoorweg unverhältnismäßig verkehrlich (und damit auch immissionsmäßig) belasten würden, was hier planungsrechtlich verhindert werden soll.

Ebenso unzulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke. Aufgrund ihrer spezifischen Nutzungscharakteristik sollten diese besonderen Anlagen eher im zentralen Stadtgebiet untergebracht werden.

Ausgeschlossen sind auch eigenständige Lagerhallen und Lagerplätze, da diese den angestrebten höherwertigen stadträumlichen Charakter sowie eine nachhaltige Betriebsflächennutzung beeinträchtigen. Hiermit sind nur "eigenständige" Lagereinrichtungen

spezifische Regelungen zur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung

Weitere ausnahmsweise Zulässigkeiten

Nutzungsausschlüsse

gemeint, bauliche Anlagen für Lagerzwecke als notwendiger Bestandteil von Gewerbebetrieben als Hauptnutzung bleiben zulässig.

9.1.2 Mischgebiete - MI/N

Aufgrund der bestehenden gemischten Nutzungen am Beimoorweg (Wohnen, landwirtschaftliche Nutzungen und Kleingewerbe) soll dieser Bereich auch zukünftig in seiner strukturellen Nutzungsmischung erhalten und weiterentwickelt werden.

Entsprechend wird hier ein Mischgebiet ausgewiesen – dies entspricht im Übrigen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (30. Änderung des FNP) für diesen Bereich. Die Mischgebietsausweisungen sind in ihrer Flächenausdehnung zwar nicht deckungsgleich mit der 30. Änderung des FNP, die Grundzüge der Planung sind jedoch hiervon nicht berührt.

Da diese Mischgebietszone verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt ist oder sein wird, insbesondere durch Verkehrslärm vom Beimoorweg sowie zukünftig durch Lärm vom geplanten, südlich anschließenden Sondergebiet, wurde fachgutachterlich untersucht unter welchen Voraussetzungen und Schutzvorkehrungen Wohnen zulässig sein kann. Durch die Festsetzung von max. zulässigen Lärmkontingenten in der Nachtzeit in den südlich gelegenen Sondergebietsflächen sowie der Errichtung einer Lärmschutzwand und aufgrund nur der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Gewerbegebiet GE/N2) sowie durch ein Abrücken der überbaubaren Grundstücksflächen von der Fahrbahn des Beimoorwegs kann die Wohnfunktion hier auch zukünftig gewährleistet werden. Wohngebäude sind hier nur innerhalb des dargestellten Lärmpegelbereiches III als allgemein zulässig festgesetzt. Aus den genannten Gründen sind Wohngebäude im Lärmpegelbereich IV nur ausnahmsweise zulässig.

Um eine ausgewogene und städtebaulich gewollte differenzierte und kleinteilige Nutzungsmischung zu gewährleisten, wurde der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO „Mischgebiete“ in seinen zentralen Zulässigkeitsregeln weitgehend übernommen. Insoweit sind allgemein zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind jedoch: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die hier erhöhte oder hohe Kunden- bzw. Besucherverkehr auf den Beimoorweg leiten, die hier aufgrund der bestehenden verkehrlichen Situation nicht wünschenswert sind. Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen zu hohen Flächenbedarf besitzen – eine kleinteilige Nutzungsmischung wäre dann nicht mehr möglich. Anlagen für kirchliche Zwecke sind ebenfalls ausgeschlossen, diese Nutzungen sollten aufgrund ihrer Zweckbestimmung ihren Standort in zentralen Berei-

Bestehende
gemischte Nutzung
am Beimoorweg

30. Änderung des
FNP

Lärmproblematik-
allgemein und aus-
nahmsweise zulässig-
ge Wohnnutzungen

Nutzungszulässigkei-
ten

Nutzungsausschlüsse

chen der Innenstadt finden.

9.1.3 Einzelhandel in den Gewerbe- und Mischgebieten

9.1.3.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE/N2- und Mischgebieten MI/N

Die Bereiche der ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebiete (GE/N2 und MI/N) werden von jeglicher Einzelhandelsnutzung freigehalten, um den eigentlichen Nutzungszweck der Gebietskategorien gewährleisten zu können. Darüber hinaus wird damit auch sichergestellt, dass keine weiteren übermäßigen „Einzelhandels“ – Kundenverkehre das Plangebiet und umliegende Bereiche (insbesondere den Beimoorweg) belasten.

Kein Einzelhandel im GE und MI

Aufgrund des erhöhten Flächenbedarfes für Ausstellungs- und Vorführflächen sind Kfz - Betriebe für eine innerstädtische Ansiedlung ungeeignet. Gleichzeitig ist bei diesen Betrieben nicht von einem erhöhten und damit für andere ansässige Gewerbebetriebe störenden Verkehrsaufkommen zu rechnen, anders als bei einzelhandelsrelevanten Fach- und Verbrauchermärkten, deren Liefer- und Kundenverkehre zu erheblichen Belastungen und Einschränkungen führen können. Zudem erfüllen Betriebe des Kfz-Handels mit ihren zugehörigen Reparaturwerkstätten auch die Funktion eines produzierenden Gewerbebetriebes und fügen sich damit in die bestehende und künftig angestrebte Nutzungsstruktur ein. Betriebe des KFZ-Handels und -Reparatur unterliegen daher nicht dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, sondern werden hier planungsrechtlich wie Gewerbebetriebe behandelt.

Gesonderte Regelungen für Kfz – Handel und -Kfz - Betriebe

9.1.3.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet GE/N1

Um flächenmäßig geringfügige Einzelhandelsflächen als untergeordnete Teile von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, sind im Gewerbegebiet GE/N1 Einzelhandelsflächen bis zu einer Größe von 200 m² je Betrieb ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb dieser 200 m² Verkaufsfläche nur max. 10 % für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass ein geringfügiger Verkauf von z.B. Lebensmitteln Snacks, Getränken etc. ermöglicht wird, um hier die Aufenthaltsqualität für Besucher und die im Gebiet Beschäftigten während den Arbeitszeiten zu erhöhen.

9.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im gesamten Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 88 A sind (mit Ausnahme des Sondergebietes) Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da hier der gewerblichen Nutzung der Vorrang eingeräumt wird. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt auch, um hier planungsrechtlich zusätzliche Kunden- oder Besucherverkehre im Bereich Beimoor - Süd zu vermeiden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

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

Gefahr von „Trading – Down - Tendenzen“

Vergnügungsstätten sind jedoch ausnahmsweise im Sondergebiet "Einzelhandelszentrum" zulässig, mit Ausnahme von folgenden Unterarten von Vergnügungsstätten: Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros, Swinger Clubs, Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Sex- und Pornokinos und Videopeep - Shows. Zum Schutz und zur Sicherung des planerischen Ziels hier insgesamt einen hochwertigen gewerblichen Standort sind diese Unterarten hier nicht zulässig.

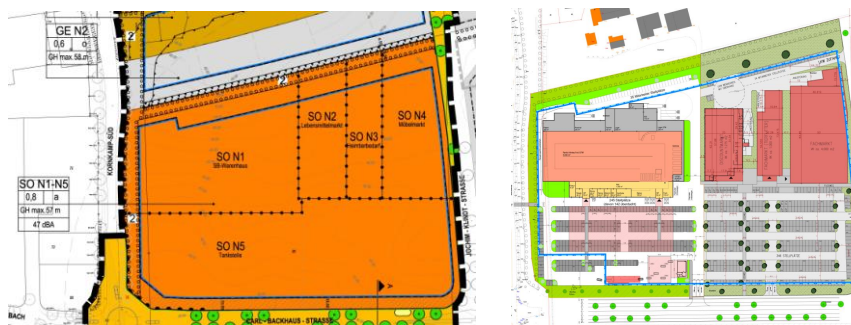
Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich des Sondergebietes

Sonstige Vergnügungsstätten, z.B. Tanzschule, Bowling-Bahn etc. sollen hier im Bereich des Sondergebietes mit einer hohen Kundenfrequenzierung möglich sein, um den Gesamtbereich funktional und nutzungsmäßig aufzuwerten und zu beleben.

9.1.5 Sonstige Sondergebiete SO/N1 - SO/N5 "Einzelhandel"

Die getroffenen Festsetzungen für die Sondergebiete mit Einzelhandelsnutzung orientieren sich grundsätzlich am vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept für diesen Bereich. Diese „Vorhabenbezogenheit“ unterscheidet sich daher von den sonstigen Bereichen des B-Planes Nr. 88 A, wo die Festsetzungen grundsätzlich im Sinne einer ausschließlichen Angebotsplanung getroffen werden. Im Sinne einer Klarstellung wird jedoch festgehalten, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 88 A und auch für den Teilbereich der Sondergebiete nicht um einen "vorhabenbezogenen Bebauungsplan" gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt.

Informelle "Vorhabenbezogenheit"



Planausschnitt: SO/N1 - SO/N5 sowie Vorhabenplanung (Verf.: Hölbling, Bordesholm, Stand: März 2018)

Innerhalb einer großen, das Sondergebiets - Grundstück weitgehend umfassenden festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden die Standortbereiche für die fünf vorgesehenen einzelnen Einzelhandelseinrichtungen planungsrechtlich voneinander abgegrenzt (mit Planzeichen Nr. 15.14 gem. PlanzV "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen") und mit den entsprechenden zuläs-

Standörtliche Zulässigkeitsregeln für die vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen

sigen Einzelhandels - Zweckbestimmungen sowie den einzelnen max. zulässigen Verkaufsflächengrößen festgesetzt (textlich). Eine zusätzliche Einschränkung regelt den Standort für Tankstellen innerhalb des SO/N5 - um aus gestalterischen Zielsetzungen den Bereich des Kornkamp-Süd nicht übermäßig mit (ggfs. beleuchteten) Werbeanlagen zu versehen, wird festgesetzt, dass hier die Errichtung von Tankstellen nur in einem Abstand von mindestens 30 m zur hier ausgewiesenen Anpflanzfläche mit der Kennziffer -2- (parallel zum Kornkamp-Süd) zulässig ist.

Damit ergeben sich eindeutig begrenzte und definierte Baumöglichkeiten, insbesondere für die zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Einzelhandelsvorhaben:

- im Bereich SO/N1 ist zulässig: **SB-Warenhaus** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 6.200 m² (um hier das Vorhaben "SB-Warenhaus" eindeutig zu umschreiben, wurde auch eine entsprechende Nutzungsdefinition in die Textfestsetzungen mit aufgenommen: "ein SB Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit umfassendem Warensortiment. Der Schwerpunkt des Angebots liegt im Bereich der Lebensmittel und Getränke und wird ergänzt durch ein Angebot aus unterschiedlichsten Non - Food - Sortimenten"). Hierdurch soll auch erreicht und gewährleistet werden, dass einzelne zentrenrelevante Sortimente in ihrer Verkaufsfläche nicht überhandnehmen.
- im Bereich SO/N2 ist zulässig: **Lebensmittelmarkt** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 1.300 m²
- im Bereich SO/N3 ist zulässig: **Fachgeschäft für Heimtierbedarf** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 1.000 m²
- im Bereich SO/N4 ist zulässig: **Möbelmarkt** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 4.000 m²
- im Bereich SO/N5 ist zulässig: **Tankstelle mit Waschstraße und Tankshop** mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 100 m²

Mit diesem Festsetzungsaufbau und Zulässigkeitsregelungen werden baugebietsbezogene Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ohne Vorhabenbezug vermieden. Ebenfalls vermieden wird damit eine für das Gebiet resultierende Kontingentierung, die das Tor für ein sog. "Windhundrennen" potenzieller Investoren eröffnet, welches Grundeigentümer innerhalb des Gebietes im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der jeweiligen Nutzung ausschließen würde.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die o.g. Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind. Somit ist ein hinreichender Vorhaben- oder Grundstücksbezug der Geschossflächenregelung hergestellt, mit der Auswirkung, dass sich aufgrund der Festsetzungen faktisch nur ein Betrieb ansiedeln kann.

SB-Warenhaus
Lebensmittelmarkt
Tierfutter und Heimtierzubehör
Möbelmarkt
Tankstelle

Vermeidung des sogenannten "Windhundrennes"

Neben den Regelungen zur reinen Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb und Grundstücksteil werden auch restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten getroffen, um hier die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur sowie die Innenstadt Ahrensburgs zu schützen (vgl. auch Punkt 7 "Aspekte des Einzelhandels" dieser Begründung).

Einschränkung von zentren- und nicht zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente

Es werden hierbei folgende Sortimente eingeschränkt:

- **SB-Warenhaus** (max. 6.200 m² Gesamtverkaufsfläche):
zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente: max. 35 % der Gesamtverkaufsfläche (2.170 m²)
nahversorgungsrelevante Sortimente (ohne Lebensmittel und Getränke): max. 25 % der Gesamtverkaufsfläche (1.550 m²)
- **Lebensmittelmart** (max. 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche):
zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente: max. 30 % der Gesamtverkaufsfläche (390 m²)
nahversorgungsrelevante Sortimente (ohne Lebensmittel und Getränke): max. 10% der Gesamtverkaufsfläche (130 m²)
- **Fachgeschäft für Heimtierbedarf** (max. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche):
zentrenrelevante Sortimente: max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (100 m²)
nahversorgungsrelevante Sortimente: max. 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche (25 m²) im Rahmen der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente
- **Möbelmarkt** (max. 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche):
zentrenrelevante Sortimente: max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (400 m²)
nahversorgungsrelevante Sortimente: max. 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche (100 m²) im Rahmen der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente
Die zentrenrelevanten Sortimente "Heimtextilien" und "Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat" dürfen dabei jedoch jeweils eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten

Zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben sind auch weitere untergeordnete und einzelhandelsunabhängige Nutzungen zulässig. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sowie hier insbesondere für eine gewünschte hochwertigere Nutzungsmischung mit erhöhter Aufenthaltsqualität wird daher planungsrechtlich festgelegt, den Bereich auch für andere Nutzungen zu öffnen. Entsprechend sind auch Sonstige Gewerbebetriebe, Räume und Gebäude für freie Berufe, Geschäfts-, Büro und Sozialräume und -gebäude, Gastronomiebetriebe, Lagerräume als Teil von Gewerbebetrieben sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Aus den genannten städtebaulichen Gründen sind Unterarten von Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Swinger Clubs, Nachtbars, Stripteaselokale und

Untergeordnete allgemein zulässige Nutzungen

andere Betriebe mit Sexdarbietungen, Sex- und Pornokinos sowie Videopeep-Shows) ebenfalls zulässig.

Diese zusätzlichen untergeordneten und einzelhandelsunabhängigen Einrichtungen unterliegen hier nur den grundsätzlichen planungsrechtlichen Festlegungen wie insbesondere den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den getroffenen Höhenbeschränkungen für das gesamte SO-Gebiet. Damit sind auch bauliche Möglichkeiten eröffnet, hier mehrgeschossig zu bauen oder auf Anlagen des Einzelhandels weitere (Ober-) Geschosse zu entwickeln. Hierdurch soll ein nachhaltiger Städtebau im Sinne einer gewünschten höheren baulichen Dichte erreicht werden, um damit letztendlich einen weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden.

Zur weiteren Klarstellung und Präzisierung von einzelhandelsspezifischen Fachbegriffen und Rahmenbedingungen werden im Rahmen der Textfestsetzungen die "nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente" sowie der Begriff "Verkaufsflächen" definiert und erläutert.

Um klare Zulässigkeitsregeln für zukünftige Investoren und Bauherren zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) nicht den Beschränkungen der Einzelhandelsregelungen unterliegen, sondern als Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Beim Möbelmarkt wird festgesetzt, dass der Bereich der Präsentation einzelner Produktexemplare aus zentrenrelevanten Sortimenten nicht als zentrenrelevante Verkaufsfläche bewertet wird, soweit diese Produkte tatsächlich an anderer Stelle zur direkten Mitnahme durch die Kunden bereit gehalten werden. Zum Beispiel könnte in einem Möbelmarkt eine Ausstellungsfläche für ein Musterschlafzimmer eingerichtet werden. Diese Ausstellungsfläche zählt zur Verkaufsfläche. Wenn nun das Bett des Musterschlafzimmers mit einer Bettdecke bezogen wäre (Heimtextilien), dann wäre das gesamte Musterschlafzimmer u.U. als Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment zu werten. Die textliche Festsetzung stellt klar, dass diese starke Einschränkung nicht beabsichtigt wird. Wenn dagegen zentrenrelevante Einzelstücke ausgestellt werden, die nicht vor Ort sondern beispielsweise nur im Onlinehandel angeboten werden, gilt die entsprechende Fläche als zentrenrelevante Verkaufsfläche.

9.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um insbesondere die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestalterisch vor zu nah heranrückenden störenden privaten baulichen Anlagen zu schützen, sind grundsätzlich Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) ist aus den gleichen Gründen in einer Tiefe von 5,0 m zusätzlich die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

Aus vergleichbaren Gestaltungsüberlegungen sind bei den Grund-

Fachbegriffe des Einzelhandels

Gesonderte Regelung zu Betrieben des KFZ-Handels

Gesonderte Regelungen zu Ausstellungsflächen beim vorgesehenen Möbelmarkt

Gestaltung des öffentlichen Straßenraums – Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)

Gestaltung des öf-

stücksbereichen entlang der sonstigen Straßen (mit Ausnahme der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) bei der Errichtung von Stellplätzen und Fahrwegen mind. 2,0 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien einzuhalten. In den Misch- und Gewerbegebieten müssen bei der Errichtung von Stellplätzen und Fahrwegen zusätzlich auch mind. 2,0 m Abstand zu den zukünftigen Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Dies eröffnet hier Spielräume für Begrünungsmaßnahmen auf Flächen entlang der Grundstücksgrenzen.

fentlichen Straßenraums – sonstige Straßen

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE/N1 südlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) und GE/N2 südlich des Mischgebietes am Beimoorweg) wurde eine GRZ von 0,6 bzw. 0,4 festgesetzt. Die möglichen Obergrenzen der BauNVO (0,8) werden hier also nicht ausgeschöpft. Dies soll beim GE/N1 einen harmonischeren Übergang durch eine geringere bauliche Dichte zu den südlich gelegenen Grünflächen sicherstellen und entspricht auch den Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung, die hier eine kleinteiligere Bebauung am Südrand des Gewerbegebietes fordert. Das Gewerbegebiet GE/N2 als „Pufferzone“, zwischen dem Mischgebiet am Beimoorweg und den zentral gelegenen Gewerbegebietsbereichen gelegen, wird mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen – das GE/N2 kann aufgrund seiner Lage nur vom Beimoorweg (über das Mischgebiet) erschlossen werden und wird dadurch substantieller Bestandteil dieser „gemischten Zone“ am Beimoorweg. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich somit an den Ausweisungen des Mischgebietes und den Zielsetzungen der Rahmenplanung hier eine weniger dichte und kleinteiligere Nutzungsstruktur festzulegen.

GRZ in den Gewerbegebieten 0,4 und 0,6

In den festgesetzten Mischgebieten südlich des Beimoorwegs wird aus vergleichbaren Gründen von den Obergrenzen der BauNVO abgesehen. Festgesetzt wird hier ebenfalls eine max. zulässige GRZ von 0,4 statt einer möglichen GRZ von 0,6. Auch hier soll zukünftig eine weniger dichte und kleinteiligere Bebauung (im Zusammenspiel mit dem Gewerbegebiet GE/N2) gewährleistet werden.

GRZ in den Mischgebieten 0,4

Für die Sonstigen Sondergebiete "Einzelhandel" SO/N1 - SO/N5 wurde eine max. zulässige GRZ von 0,8 gewählt. Dies soll hier bei der baulichen Umsetzung von großflächigen baulichen Anlagen und den notwendigen umfangreichen Kunden - Stellplatzanlagen entsprechende Flächenangebote und gleichzeitig ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen (u.a. auch für Pflanzgebote) gewährleisten.

GRZ in den Sondergebieten 0,8

9.2.2 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung einer GFZ wurde zu Gunsten der Festsetzung

Bauliche

von maximalen Gebäudehöhen verzichtet. Entsprechende Höhenfestsetzungen sind für alle Baugebiete getroffen worden und ermöglichen eine bauliche Höhenentwicklung (je nach Standort und Verlauf der Topografie) von ca. 12,0 bis ca. 16,0 m. Die Festsetzung dieser zulässigen baulichen Höhen reagiert hierbei insbesondere auf den Umstand, dass gewerbliche Anlagen sehr unterschiedlich (je nach Funktion und Betriebsart) in ihrer Baumasse und Höhenentwicklung (u.a. durch unterschiedliche Geschosshöhen) konzipiert sein können.

Höhenentwicklung
GH max

Darüber hinaus wird dadurch planerisch ermöglicht auch mehrgeschossige Vorhaben umzusetzen, um hier dem Gebot einer nachhaltigen städtebaulichen Dichte zugunsten eines verminderten Flächenverbrauchs für Siedlungserweiterungen zu entsprechen.

Höhenbezugsebene für die Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen GH_{max} ist NHN - Normalhöhennull.

9.3 Bauweise

Da es sich bei dem B-Plan Nr. 88 B um einen Angebotsplan für gewerbliche Vorhaben handelt, sind zukünftige bauliche Anlagen in ihren verbindlichen Dimensionen noch nicht bekannt bzw. nicht verbindlich festlegbar. Um hier eine größere Flexibilität für zukünftige Bauherren zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise für die Gewerbegebiete GE/N1 sowie für die Sondergebiete SO/N1 - SO/N5 festgesetzt, die auch Gebäudelängen von bis zu 275 m ermöglicht, jedoch unter Beibehaltung der einzuhaltenden Grenzabstände der offenen Bauweise gemäß der Landesbauordnung – LBO.

Abweichende Bauweise

Im Mischgebiet und dem südlich des Mischgebiets befindlichen Gewerbegebiet GE/N2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies soll hier im Zusammenspiel mit einer geringeren GRZ die beabsichtigte kleinteiligere Bebauung am Beimoorweg gewährleisten.

Offene Bauweise

9.4 Ein-und Ausfahrten

Insbesondere der öffentliche Straßenraum sowie die direkt angrenzenden privaten Grundstücksbereiche können nachhaltig für eine städtebauliche Gestaltungsqualität in Gewerbegebieten sorgen. Entsprechend werden Regelungen zur Anzahl von Zu- und Ausfahrten auf bzw. von privaten Grundstücksflächen innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes GE/N1 und der Mischgebiete am Beimoorweg getroffen (die Grundstücksflächen des Gewerbegebietes GE/N2 sind nur über das Mischgebiet am Beimoorweg anfahrbar, entsprechend sind hier Regelungen zu Ein- und Ausfahrten entbehrlich). Zulässig sind hier je Grundstück nur eine Grundstückszu- und -ausfahrt. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Zufahrt und eine zusätzliche Ausfahrt zulässig. Damit werden überdimensionierte Funktionsflächen direkt abgehend vom öffentlichen Straßenraum verhindert und die eigentliche Straßenraumgestaltung durch entsprechende Grün-

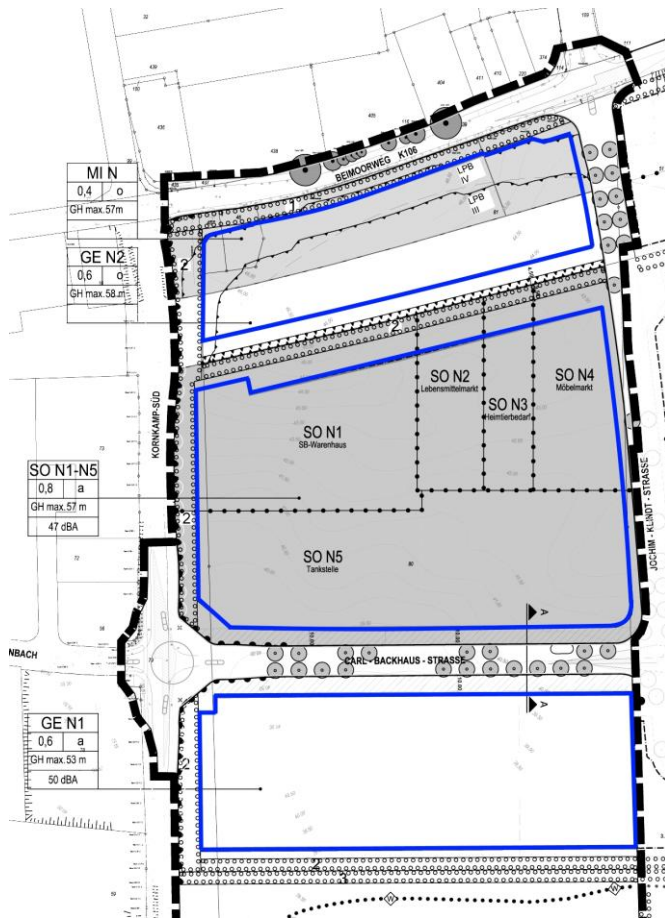
Begrenzung der Anzahl von Zufahrten

streifen und festgesetzte Baumpflanzungen gewährleistet.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugebiete bzw. Bauquartiere werden entsprechend der bauleitplanerischen Angebotsplanung für gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Grundstücksflächen durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Auch hier wird der Flexibilität im Rahmen einer Angebotsplanung entsprochen, denn nur die Randbereiche zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und tlw. sonstigen Grundstücksgrenzen werden als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen.

Baugrenzen



Planausschnitt:
Überbaubare
Grundstücksflächen

Dies gilt auch für den Bereich der Sondergebiete, um hier unabhängig von den restriktiveren Festlegungen zur Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe, flexible Baumöglichkeiten für sonstige zulässige gewerbliche Vorhaben zu gewährleisten. Ebenso sollen hier ggfs. größer dimensionierte Überdachungen von Kundenstellplätzen möglich sein, die aufgrund ihrer Flächengröße für eine baurechtliche Genehmigung ebenfalls einer entsprechenden überbaubaren Grundstücksfläche bedürfen.

9.6 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Fest-

Straßenverkehrsflä-

legungen zur Gesamterschließung des Gebietes sind die hierfür notwendigen Verkehrsflächen im Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A), Teilbereiche der Jochim - Klindt - Straße (Planstraße B) sowie der Bereich des neu entwickelten Kreisverkehrs als Verknüpfungselement zwischen Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) und Kornkamp - Süd.

chen gemäß der städtebaulichen Planung

Ausreichend dimensionierte kombinierte beidseitige Fuß- und Fahrradwege (bei den Planstraßen A und B) werden bei der verkehrlichen Erschließungsplanung berücksichtigt und sind Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Entsprechende Schnittzeichnungen durch den Straßenraum sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes integriert.

Kombinierte Fuß- und Fahrradwege

Unterhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) ist ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Einzugsbereich von 300 m - Radius vorgesehen, um den Brandschutz im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 A zu gewährleisten.

Unterirdische Löschwassertanks

Der Beimoorweg wird in seinem bestehenden Verlauf ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der bestehende Baumbestand wird zur Sicherstellung des Straßenraumcharakters zum Erhalt festgesetzt.

Beimoorweg

9.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Herleitung und Begründung zu den getroffenen Festsetzungen zum notwendigen Lärmschutz (Lärmpegelbereiche: Schutz vor Verkehrslärm am Beimoorweg – Auflagen für die Ausgestaltung baulicher Anlagen sowie nächtliche Lärmkontingentierung der Gewerbebetriebe in den Sondergebieten: Schutz vor Gewerbelärm) sind dem Kapitel 6 dieser Begründung zu entnehmen.

Lärmschutzmaßnahmen

9.8 Örtliche Bauvorschriften

9.8.1 Regelungen zu Werbeanlagen im gesamten Plangelungsbereich

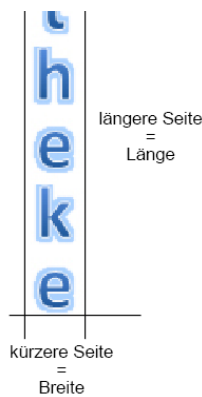
Die nachfolgenden Regelungen zu Werbeanlagen berücksichtigen einerseits grundsätzlich den Anspruch der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe auf den eigenen Grundstücken Werbung zu betreiben. Andererseits soll durch entsprechende Auflagen und Einschränkungen die Auswirkungen insbesondere auf die öffentlichen Räume vor einem Übermaß an Werbeanlagen, gemindert bzw. die harmonische Gesamtgestaltung des Gebietes Beimoor - Süd gewährleistet werden. . Die Festsetzungen orientieren sich an bestehenden Regelungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 88 b.

Zur Ausgestaltung von Werbeanlagen sind hierbei differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Es wurden einschränkende Regelungen zur zulässigen Art und Anzahl, der Dimensionen und den zu-

lässigen Standorten für Werbeanlagen getroffen (allgemein zulässig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen), dies soll zur Sicherstellung der hochwertigen Gestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd beitragen.

Festgesetzt wird u.a. eine maximale „Breite“ für Werbeanlagen. Dabei wird die Werbeanlage als zweidimensionales Objekt betrachtet, dessen äußerste Kanten ein Rechteck definieren. Unabhängig davon, ob die errichtete Werbeanlage horizontal oder vertikal ausgerichtet ist, bezeichnet die „Breite“ der Werbeanlage die schmale/Kürzere Seite dieses Rechtecks.

Definition „Breite“
und „Länge“ der
Werbeanlagen



9.8.2 Zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen in den Misch- und Gewerbegebieten

Neben einschränkenden Regelungen zur grundsätzlichen maximalen Flächengröße von Werbeanlagen je Betrieb (max. zulässige Flächengröße: 40 m², zusammenhängende Werbeflächen dabei nicht größer als 20 m² sowie einer maximalen Breite von 3,0 m) wurden einschränkende und ausnahmsweise Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um auch hier den Anspruch auf öffentlichkeitswirksame Werbung der Gewerbebetriebe anzuerkennen.

Ausnahmsweise sind hierbei Werbeanlagen auch entlang der Erschließungsstraßen (in weniger als 10,0 m Abstand zu den Straßengrenzungslinien) zulässig - hier jedoch nur in eng begrenzten Teilbereichen beidseitig der zukünftigen Grundstückszufahrten und nur bis zu einer max. Höhe von 4,0m (Höhenbezug auf die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt), um hier das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums (Straßenallee) nicht nachhaltig zu stören.

Zusätzlich ist je Grundstück max. eine freistehende Werbeanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit

hierbei die Flächengröße der Werbetafeln 20 m² nicht überschreitet. Die Höhe dieser freistehenden Werbeanlage darf dabei die max. baulich umgesetzte Gebäudehöhe auf dem Betriebsgrundstück nicht überschreiten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich diese Werbeanlagen grundsätzlich in das baulich - räumliche Grundgerüst des Bereichs Beimoor Süd einfügen und nicht als störende Einzelelemente die Grundstruktur der baulichen Anlagen überragen.

Aus den gleichen Gründen wurde ebenfalls nur eine bestimmte Anzahl von Fahnenstangen als zulässig festgesetzt (max. drei je Betrieb), die Höhe der Fahnenstangen darf hierbei 8,0 m (Höhenbezug auf die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt) nicht überschreiten.

9.8.3 Zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen in den Sondergebieten SO/N1 - SO/N5

Im Bereich der zukünftigen Einzelhandelsbetriebe, Sondergebiete SO/N1 - SO/N5, bestehen besondere Ansprüche an visuell wirksame Werbeanlagen für die Kundengewinnung (Endverbraucher), die so in den Misch- und Gewerbegebieten nicht gegeben sind. Die Stadt Ahrensburg nimmt dies zur Kenntnis und trifft entsprechend weitergehend Regelungen zur Ausgestaltung der Werbeanlagen innerhalb der Sondergebietsflächen. Dies betrifft einerseits freistehende Werbeanlagen (Pylone und sonstige Werbestelen sowie Fahnenstangen), die überörtlich wirksam sind und andererseits ein bestimmtes Orientierungssystem für Zufahrten und innerhalb der großflächigen Kundenstellplätze gewährleisten sollen.

Zusätzlich zu den unter Pkt. 9.8.1 dieser Begründung dargestellten Festsetzungen gelten für die Sondergebietsflächen folgendes:

Den einzelnen zukünftigen Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme der vorgesehenen Tankstelle) wird aus Gleichheitsgrundsätzen zugestanden, jeweils einen Werbepylon (freistehende Werbeanlage) auf dem Betriebsgrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Insgesamt sind damit im Gesamtbereich des Sondergebietes max. vier Werbepylone zulässig. Um hier die räumlich - gestalterischen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche zu mindern, wird festgesetzt, dass die Werbepylone nicht höher sein dürfen als das höchste Betriebsgebäude auf dem einzelnen Grundstück. Aus den gleichen Gründen wird festgelegt, dass die gesamte Werbefläche je Pylon nicht größer sein als 30 m².

Als Alternative, um hier die Dimensionen von mehreren Werbeanlagen in einer Anlage zu "bündeln" wird festgesetzt, dass auch ein gemeinsamer freistehender Werbepylon innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für alle Betriebe zulässig ist. Diese Alternative kann jedoch nur dann baulich umgesetzt werden, wenn alle vier vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe auf die Errichtung eigener Werbepylone verzichten. Um auch hier die räumlich - gestalterischen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche zu mindern, werden ebenfalls eine max. zulässige Höhe (61,0 m über NHN - also

max. ca. 22,0 m über natürlichem Geländeverlauf) sowie die max. zulässige Größe der Gesamtwerbefläche (160 m²) festgesetzt.

Für den Bereich der vorgesehenen Tankstelle - SO/N5 - mit dem hier vorhandenen gesonderten Anspruch entsprechende Preistafeln für Benzin und Diesel für den Kunden auch von der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) erkennbar und ablesbar zu machen, wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine freistehende Werbestele mit Preistafeln zulässig ist. Um hier einerseits die "Werbewirksamkeit" zu gewährleisten und andererseits eine gestalterisch verträgliche Größendimensionierung zu sichern, wird hierzu festgelegt, dass die Werbestele eine max. zulässige Höhe von 49,0 m über NHN (ca. 9,0 m über natürlichem Geländeverlauf) nicht überschreiten darf. Zusätzlich darf ebenso eine max. Breite von 2,5 m nicht überschritten werden.

Je Grundstückszufahrt an der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) ist ausnahmsweise eine Werbestele auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies soll der besseren Orientierung für Kunden dienen, die hier unter unterschiedlichen Zufahrten zu den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben wählen können. Sowohl der Standort beidseitig der Zufahrten (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A): mind. 2,0 m, max. 10,0 m, max. Abstand zur Grundstückszufahrt: max. 5,0 m) sowie die max. zulässige Höhe (49,0 m über NHN - also ca. 9,0 m über natürlichem Geländeverlauf) und die max. zulässige Breite (2,5 m) wurden festgesetzt. Dies soll insbesondere den durchgehenden grünen "Alleen" - Charakter der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) sichern und gewährleisten.

Darüber hinaus sind auch zusätzliche Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Fahnenstangen im Bereich der Zufahrten getroffen worden. Auch diese werden aus den gleichen Gründen wie bei den ausnahmsweise zulässigen Werbestelen in diesem Bereich standörtlich (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A): mind. 2,0 m, max. 10,0 m, max. Abstand zur Grundstückszufahrt: max. 5,0 m) und in ihren Dimensionen (max. zulässige Höhe: 49,0 m über NHN - also ca. 9,0 m über natürlichem Geländeverlauf) eingeschränkt.

Um ein unnötiges Übermaß an freistehenden Werbeanlagen (Pylone, Werbestelen) und Fahnen zu vermeiden und um damit im Gesamtbereich der Einzelhandelsbetriebe ein gestalterisch homogenes Erscheinungsbild zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass weitere freistehende Werbeanlagen und Fahnen grundsätzlich unzulässig sind.

Für Werbeanlagen an den Gebäudefassaden der Anlagen der Einzelhandelsbetriebe gilt folgendes: max. zulässige Flächengröße ist 100 m², zusammenhängende Werbeflächen von mehr als 20 m² sind nur in einer Breite von 4,0 m zulässig. Hierdurch soll einerseits ein adäquates Maß an Werbeanlagen möglich sein und andererseits eine Werbeflächendimensionierung im unnötig großen Maßstab verhindert werden. Dies dient ebenfalls der Sicherstellung ei-

ner hochwertigen und optisch wahrnehmbaren Gesamtgestaltung des Gewerbegebietes Beimoor Süd.

9.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die Aue (Gölm bach) ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft, entsprechend ist ein Gewässerschutzstreifen nachrichtlich übernommen und dargestellt worden.

Gewässerschutzstreifen

Im Bereich der Aue ist bereits eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche umgesetzt worden, die mit der Entwicklung von Beimoor – Süd nicht in Verbindung steht. Dieser Bereich wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Rechtswirksame Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden verwies die Firma Telefónico auf den Verlauf mehrerer Richtfunktrassen, die das Plangebiet durchkreuzen. Der Verlauf dieser Richtfunktrassen und die damit verbundenen Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen (die jedoch durch die bereits getroffenen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden) sind ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung bzw. in den Text übernommen worden.

Richtfunktrassen

9.10 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

Die detaillierte Begründung und die Auswirkungen der Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen und den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (Maßnahmen und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dennoch erfolgt hier eine Kurzübersicht der getroffenen Festsetzungen:

Maßnahmen und Anpflanzgebote

Neben der Entwicklung von notwendigen Gewerbegebieten im Bereich Beimoor - Süd ist die Herstellung von differenzierten öffentlichen Grünflächen erklärtes Planungsziel der Stadt Ahrensburg. Insofern wurden hierfür folgende Zweckbestimmungen und Bereiche festgelegt: "Landschaftspark" als südlich an die Baugebiete angrenzende Grünfläche mit Freizeit- und Aufenthaltsfunktion (mit der Angabe eines unverbindlichen Verlaufs von zukünftigen Wanderwegen) sowie „Naturnaher Auebereich“ zum Schutz des südlich verlaufenden Gölm bachs („Aue“).

Öffentliche Grünflächen als Grundzug der Planung

Entlang der Straße Kornkamp - Süd wurde direkt östlich diese Straßenverkehrsflächen ein ca. 5,0 m breiter Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung" festgesetzt. Damit soll eine einheitliche "Grün" - Gestaltung des Straßenraums mit der bestehenden Baumallee und der direkt angrenzenden Bereiche sichergestellt werden.

Baugebietseingrünung

Am südlichen Siedlungsrand findet sich eine Knickneuanlage auf

Abgrenzung Bau-

Flächen, die zurzeit eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung steht. Um hier das Ziel der Grundstückseingrünung auch jetzt schon gewährleisten zu können, wurden hier weitere Anpflanzfestsetzungen auf dem Gewerbegebietsgrundstücken selbst ausgewiesen.

gebiete zu Grünflächen

Die ausgewiesenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb der unterschiedlichen Sondergebiete bedingen eine betrieblich notwendige großflächige Kundenstellplatzanlage. Auf Begrünungsmaßnahmen wurde zwar nicht verzichtet, jedoch wurde hier die Begrünungsintensität im Vergleich zu Stellplatzanlagen in den sonstigen Baugebieten (je fünf Stellplätze ist hier ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm den Stellplätzen direkt zugeordnet, zu pflanzen) leicht vermindert. Auf den Kundenstellplätzen der Einzelhandelsbetriebe sind je zehn Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm den Stellplätzen direkt zugeordnet, zu pflanzen. Soweit Kundenstellplätze überdacht werden, entfällt für diese Bereiche die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen. KFZ-Ausstellungsflächen im Freien werden hier nicht als Stellplatzanlagen bewertet, sondern als notwendige sonstige Betriebsflächen. Auch hier entfällt entsprechend die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen.

Begrünung von Stellplätzen

Darüber hinaus wurde eine Vielzahl von einzelnen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Baugebiete getroffen, die einerseits die öffentlichen Straßenräume (und hier insbesondere die Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)) und andererseits die privaten Grundstücksflächen einer hochwertigen Gestaltqualität zuführen sollen. Aufgrund der o.g. Planungsziele für das Gesamtgebiet Beimoor-Süd sind insgesamt folgende grünordnerische Festsetzungen bzw. Maßnahmenfestsetzungen zu unterschiedlichen Bereichen getroffen worden:

Grünordnerische Festsetzungen

- Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen im südlichen Plangeltungsbereich
- Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und hier insbesondere in der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) als erschließungstechnisches "Rückgrat" des Gebietes Beimoor-Süd
- Eingrünungen entlang des Beimoorwegs
- Randeingrünungen der Grundstücke der Gewerbegebiete und des Sondergebietes
- Knickneuanlagen
- Anpflanzung von Bäumen (privat) entlang der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A)
- Begrünung von Stellplätzen
- Anpflanzen von sonstigen Bäumen auf privaten Grundstücksflächen
- Erhalt von Grünstrukturen am Beimoorweg
- Regelungen zu Beleuchtungseinrichtungen

9.11 Hinweise zum Artenschutz - § 44 BNatSchG

Da im Plangebiet im Bereich des Beimoorweg auch bauliche Anlagen vorhanden sind (Wohngebäude und Anlagen für landwirt-

schaftliche Zwecke) wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes auch artenschutzrechtliche Hinweise formuliert. Diese sind als Hinweise zum Artenschutz auf Grundlage des § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in den Text des Bebauungsplanes eingeflossen.

Hierbei handelt es sich um zeitliche Reglementierungen für Gebäudeabrissarbeiten zum Schutz von Fledermäusen sowie zum Schutz von gebäudebewohnenden Höhlen- und Nischenbrütern.

Schutz von Fledermäusen und Vögeln

9.12 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Weitergehende Hinweise ohne Normcharakter und Empfehlungen betreffen folgende Themen:

- Archäologische Kulturdenkmäler
- Kampfmittel
- Blendschutzvorkehrungen für Verkehrsteilnehmer
- Schutz des Grundwassers
- Ausnutzung der Grundstücke
- Gestaltung von Dächern und Fassaden
- Oberbodenschutz
- Oberflächenbefestigungen
- empfohlene Artenauswahllisten für Anpflanzungen

10. Flächenbilanz

Verkehrsflächen:	<u>19.479 m²</u>
Beimoorweg:	6.662 m ²
Jochim-Klindt-Straße:	3.034 m ²
Carl-Backhaus-Straße:	9.774 m ² (incl. Kreisverkehr Kornkamp Süd)
Mischgebiet:	<u>13.240 m²</u>
Gewerbeflächen:	<u>46.872 m²</u>
Gewerbefläche GE/N1:	11.962 m ²
Gewerbefläche GE/N2:	34.910 m ²
Sondergebiete:	<u>58.602 m²</u>
Sondergebiet SO/N1:	15.960 m ²
Sondergebiet SO/N2:	5.021 m ²
Sondergebiet SO/N3:	4.025 m ²
Sondergebiet SO/N4:	7.614 m ²
Sondergebiet SO/N5:	25.982 m ²
Grünflächen:	<u>113.329 m²</u>
Landschaftspark:	55.014 m ²
Auebereich:	55.750 m ²
Baugebietseingrünung:	2.565 m ²
Gesamtfläche:	<u>251.522 m²</u>

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

Die Stadt Ahrensburg sieht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 a die Ausweisung neuer Gewerbe-, Misch- und Sondergebietsflächen südlich des bestehenden Gewerbegebiets Beimoor Nord einschließlich deren Erschließung sowie Grünflächen für Erholungszwecke und zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes und Flächen für Maßnahmen vor. Planinhalte sind insbesondere die Verlagerung von Einkaufsmärkten aus dem Gewerbegebiet Nord in das neue Gebiet und eine Fortführung der östlichen Erschließung (s. B-Plan 88 b).

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Beimoor, südlich des Beimoorweges, nördlich der Aue (auch als Hunnau oder Gölm bach bezeichnet) und östlich der bestehenden Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 und somit östlich der Straße Kornkamp-Süd. Die Größe der zukünftig baulich nutzbaren Flächen umfasst rd. 13 ha. Etwa 11 ha zukünftige Grünflächen liegen im Süden des Geltungsbereichs.



Übersicht zur Lage des Geltungsbereichs des B-Plans

11.1.1 Kurzbeschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb des übergeordneten Naturraums der Geest im Wesentlichen im Naturraum Ahrensburger Grundmoräne, der äußerste Süden gehört zum Naturraum Tal der Aue.

Die Geländeoberfläche ist deutlich bewegt mit Höhen zwischen etwa 47 (in den nördlichen Bereichen) und etwa 37 mNHN nahe der Aue im Süden.

Gemäß der Geologischen Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten (Blatt Ahrensburg) steht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Geschiebemergel an, die Niederung der Aue ist

durch Flachmoortorfe, teilweise mit Sanduntergrund, bei nahem Grundwasserstand gekennzeichnet. Im übrigen Plangebiet ist der Grundwasserflurabstand größer.

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, liegt z.Z. allerdings in Teilbereichen brach. Am Beimoorweg sind einzelne Bebauungen, z. T. landwirtschaftliche Hofstelle, gelegen.

Die Ackerflächen werden nicht von Knicks gegliedert, innerhalb der Ackerflächen befinden sich keine biotopaufwertenden Strukturen.

Die Flächen im südlichen Bereich des Plangebiets direkt entlang der Aue/Hunnau werden von Wald, Staudenfluren und Seggenrieden bzw. Röhricht eingenommen. Eine Erschließung für die Erholung ist nicht gegeben. Eine tiefliegende Flächen diesen Strukturen vorgelagert wird als Grünland genutzt.

Neben „Allerweltsarten“ der Feldflur kommen im Plangebiet (potenziell) die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel vor.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die weitläufigen Ackerflächen und das bewegte Relief geprägt.

11.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das städtebauliche Konzept sieht für den Plangeltungsbereich folgende Entwicklung vor:

- Zentrales Ziel ist die Ausweisung von Sondergebietsflächen für den Einzelhandel etwa im mittleren Bereich des Geltungsraumes des B-Plans.
- Im Bereich des durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Höfe geprägten Abschnitts direkt am Beimoorweg wird ein Mischgebiet ausgewiesen.
- Im Abschnitt südlich des Sondergebietes sind Gewerbeflächen vorgesehen.
- Etwa die südliche Hälfte des Raumes umfasst eine geplante Grünfläche.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße A, die eine Weiterführung der von Osten kommenden Straße im B-Plan 88 b darstellt und im Geltungsbereich an den Kornkamp-Süd anbindet. Von der Planstraße A zweigt östlich des Sondergebiets in nördlicher Richtung eine Erschließungsstraße mit Anbindung über den Beimoorweg an die Kurt-Fischer-Straße im Gewerbegebiet Nord ab.

Wesentliches grünordnerisches Ziel für das B-Plan-Gebiet ist einerseits die Schaffung großflächiger öffentlicher Grünflächen (Flächen südlich der Gewerbeflächen), die eine Verbindung zur offenen

Landschaft der Aueniederung hin bilden sowie andererseits die Entwicklung dieser an die Aue grenzenden Flächen als Übergang zur und Pufferstreifen für die Niederung.

11.1.3 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und rechtlicher Bestimmungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 a sind neben den Aussagen der gemeindlichen Bauleitplanung auch die Vorgaben übergeordneter Fachplanungen zu berücksichtigen. Außerdem sind im Rahmen der Bauleitplanung die für das Plangebiet bestehenden gesetzlichen Schutzvorschriften zu prüfen und das Vorhaben darauf abzustimmen.

11.1.3.1 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen

Raumplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2010) weist die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum innerhalb eines Ordnungsrums aus, außerdem liegt sie auf einer Siedlungsachse.

In den Ordnungsräumen (und somit insbesondere auch in den Verdichtungsräumen) sollen Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Bei der Gewerbeansiedlung soll insbesondere auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Flächenverbrauch und die Anbindung an das nationale Straßennetz sowie die Zukunftsfähigkeit und Umweltfreundlichkeit der Betriebe geachtet werden.

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen soll vorrangig auf den Siedlungsachsen erfolgen, während die Räume zwischen den Siedlungsachsen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben sollen.

Der Regionalplan (1998) sieht ebenfalls die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf den Siedlungsachsen vor. Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung dieser Achse, außerdem im westlichen Teil innerhalb der Darstellung des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs.

Der Talraum der Aue ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb eines Raums mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Landschaftsplanung

Laut Landschaftsprogramm (1999) liegt das Plangebiet in einem Raum mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer (geplantes Wasserschutzgebiet).

Für das Zielkonzept wird daraus abgeleitet, dass hier eine bezüglich dieses Schutzguts naturverträgliche Nutzung anzustreben ist.

Gemäß Landschaftsrahmenplan (1998): Für die Aue, an die das

Plangebiet im Süden heranreicht, wird ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen dargestellt. Der Talraum der Aue ist Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Hauptverbundachse). Außerdem ist der Talraum als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und als regionale Grünverbindung gekennzeichnet. Die regionalen Grünverbindungen sollen zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas beitragen, Bereiche unterschiedlicher Nutzungen optisch voneinander abgrenzen und der Erholung dienen. Das Plangebiet liegt insgesamt in einem geplanten Wasserschutzgebiet.

Der Landschaftsplan in seiner gültigen Fassung stellt die vorgesehene Entwicklung für diesen Bereich bereits weitgehend dar.

In der Schutzgebiets- und Biotopverbundplanung als Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung (Planungsraum I – Teilbereich Kreis Stormarn) sind Gebiete von überörtlicher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Die Aue im Süden des Plangebiets gehört zur Hauptverbundachse „Staatsforst Trittau“ (als Fortsetzung des Ahrensburger Tunneltals) mit dem Entwicklungsziel einer ungestörten Waldentwicklung.

11.1.3.2 Rechtliche Festsetzungen

Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg i.d.F. vom 30.10.2017

Bäume bestimmter Größe und Art unterliegen der Baumschutzsatzung als geschützte Landschaftsbestandteile.

Landschaftsschutzgebiet

Direkt südlich an den Plangeltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Großhansdorf“ an.

Natura 2000

Im Plangebiet und in der nahen Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich in rund 3 km Entfernung das FFH-Gebiet „Nördlich Tiergarten“ (DE 2227-351), in südlicher Richtung liegt in rund 6 km Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet „Kammolchgebiet Höltingbaum / Stellmoor“ (DE 2327-301). Für die beiden Gebiete sind aufgrund der Entfernung sowie der Art des Vorhabens keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In rund 5 km Entfernung liegen nordwestlich des Plangebiets das FFH-Gebiet „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“ (DE 2227-303) und das Vogelschutzgebiet „NSG Hansdorfer Brook“ (DE 2227-401). Auf eine mögliche Betroffenheit dieser Gebiete durch Einleitungen in die Aue als Zufluss der Ammersbek wird im vorliegenden Bericht eingegangen.

11.2 Grünordnerische Anforderungen

11.2.1 Ziele

Neben bereits genannter Ziele zur Entwicklung der Grünfläche in der Südhälfte ergeben sich weitere Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der Flächen:

Erholung

- Angebot an öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung des siedlungsnahen Erholungsangebots
- öffentliche Grünflächen mit Funktionen als Spielflächen, Aufenthaltsflächen, für Spaziergehen und Naturerleben etc.
- Anlage von Wegeverbindungen (Fuß- und Radwege) zur Anbindung der Grünflächen an die Siedlungsbereiche
- Erschließung und Anbindung des Grüngürtels entlang der Aueniederung für die Erholungsnutzung, jedoch mit Abstand zur Aue

Landschafts- / Ortsbild

- Erhalt des natürlichen Reliefs bzw. Minderung von nicht landschaftsgerechten Überformungen
- Erhalt von Sichtbeziehungen in die freie Landschaft
- Erhalt der Gehölzstrukturen in ihrer landschaftsbildprägenden Funktion (am Beimoorweg)
- Aufwertung des Landschaftsbilds in der ausgeräumten Feldflur
- Bepflanzung des Straßenraums mit Bäumen und Durchgrünung der baulichen Flächen

Naturhaushalt

- Erhalt der Gehölzstrukturen in ihren ökologischen Funktionen
- Erhalt bzw. Entwicklung zusammenhängender Grünflächen im Gebiet und im Übergang zur Landschaft
- Schaffung einer Pufferzone zur Aueniederung (weniger Beeinträchtigungen durch Ausbleiben der landwirtschaftlichen Nutzung)
- Geringstmögliche Versiegelung
- Erhalt und Entwicklung günstiger klimatischer Funktionen

11.2.2 Flächenkonzeption und Vorschläge zu Festsetzungen

Aus den zuvor genannten Zielen werden in Verbindung mit den städtebaulichen Zielen für die Freiflächen im Geltungsbereich die folgenden Funktionen und Entwicklungsziele abgeleitet.

Öffentliche Grünflächen

Folgende Ziele sind zu prüfen, soweit ein Zugriff auf die Flächen möglich sein wird.

Grundsätzliches Ziel:

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch extensive Pflege zu artenreichen Gras- und Krautfluren zu entwickeln. Diese Flächen sind mit Gehölzbereichen und Einzelbäumen aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten landschaftsnah zu gestalten.

Die öffentlichen Grünflächen unterliegen je nach Lage unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Die Flächen nahe den bebauten bzw. zukünftig zu bebauenden Bereichen dienen zur Ortsrandgestaltung und als Aufenthaltsort für die Erholungsnutzung. Weiter südlich sollen die nördlich der Aue/Hunnau gelegenen Flächen als naturnahe Auebereiche entwickelt werden.

Zu prüfende Entwicklungspflege

Für eine Mahd sollen die jeweiligen Flächen in Bereiche geteilt werden, die jeweils im Wechsel alle 1 bis 4 Jahre (im Juli od. September, kleinflächig erst im zeitigen Frühjahr) gemäht werden. Hierdurch verbleiben in den Jahren mit Mahd immer auch unbearbeitete Flächen, auf denen Lebensräume u.a. für Insekten in diesem Jahr erhalten bleiben.

Die Mahd wird so ausgeführt, dass auch in dem zu mähenden Bereich kleine Teilabschnitte unbearbeitet bleiben, in denen sich über die natürliche Sukzession Bäume und Sträucher entwickeln können und als Gehölzinseln die Vielfalt erhöhen. Das Mähgut wird aufgenommen und entfernt.

Alternativ:

Die Entwicklung der Fläche erfolgt über eine zweischürige jährliche Mahd Anfang Juli und Anfang Oktober unter Aufnahme und Entfernen des Mähguts von der Fläche. Von der Mahd im Oktober sind Teilbereiche von je rd. 300 bis 500 m² auszunehmen, um in den Halmen von Gräsern und Kräutern Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zu schaffen / zu erhalten.

Alternativ:

Kann eine Mahd auf Dauer nicht sichergestellt werden, erfolgt auf diesen Flächen eine extensive Beweidung mit 1,2 Rindern / ha oder 0,8 Pferden / ha in der Zeit vom 10.5 bis zum 30.11. (Standweide). Bei Robustrindern und ganzjähriger Beweidung erfolgt eine Begrenzung auf 0,8 Tiere / ha.

Bodenbearbeitungen (u.a. Walzen oder Schleppen) sind auf den Flächen in der Zeit vom 15.3. bis zum 30.11. nicht zulässig. Ein Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln oder Düngemitteln erfolgt nicht. Ein Umbruch ist nicht zulässig. Die Weidenutzung wird zu den Gehölzflächen hin dauerhaft abgezaunt. Der Abstand des Weidezauns zum Standort von Gehölzen beträgt mind. 1 m.

Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

Zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums sind gemäß der zeichnerischen Festsetzungen Pflanzungen von Einzelbäumen als großkronige Laubbäume der Artenauswahlliste durchzuführen; ent-

lang der Planstraße A sind ausschließlich Traubeneichen zu pflanzen. Die Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm sollen mit einem Abstand von max. 15 m zueinander angepflanzt werden. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -1-) Eingrünung entlang des Beimoorwegs

Pflanzflächen mit der Kennziffer 1 befinden sich entlang des Beimoorwegs und dienen der Eingrünung des Gebiets zur Straße hin. Für bereits vorhandene Gehölze in diesen Bereichen ist ein dauerhafter Erhalt vorgesehen. Ein Anteil von mind. 50 % dieser Flächen soll zudem mit strauchartig wachsenden Gehölzen dauerhaft begrünt werden. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -2-) Eingrünung der Gewerbegebiete und des Sondergebiets südlich der Mischgebiete am Beimoorweg sowie am Kornkamp-Süd und am Ortseingang im Westen und Süden

Die Pflanzflächen mit der Kennziffer 2 befinden sich zwischen dem Mischgebiet entlang des Beimoorwegs und den sich südlich daran anschließenden Sondergebieten, außerdem bilden sie die Grenzflächen zwischen dem Kornkamp-Süd und den angrenzenden Misch-, Sonder- und Gewerbegebieten. Im Süden des Gewerbegebiets bildet eine Pflanzfläche die Eingrünung der Ortseingangssituation bzw. den Übergang zur freien Landschaft mit einem angrenzenden Knick.

Hier soll eine flächendeckende Begrünung mit landschaftsgerechten Gehölzarten (s. Artenauswahlliste) erfolgen, so dass eine geschlossene Gehölzkulisse entsteht. Ein Abstand zu den angepflanzten Straßenbäumen am Kornkamp-Süd ist zu berücksichtigen.

Je 25 m Länge des Anpflanzbereichs ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -3-) Knickneuanlagen

Die Pflanzfläche sind in Form von Knickwällen mit folgenden Maßen anzulegen: Wallbreite am Fuß 3,0 m, Kronenbreite 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzmaterial sind mind. einmal verschulte leichte Sträucher und leichte Heister zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt für die Dauer von 2 Jahren. Hierzu gehören insbesondere:

- Entfernen von unerwünschtem Krautbewuchs
- Entfernen von unerwünschtem Gehölzanflug
- Entfernen / Nachschneiden von geschädigten Pflanzenteilen

- Prüfen und ggf. Richten von Verankerungen der Baumartigen
- Wässern bei Ausbleiben ausreichender natürlicher Niederschläge
- Ersetzen von ausgefallenen Gehölzen umgehend während der Pflanzzeit
- Prüfen auf Krankheiten, Schädlinge, Verbiss und Zerstörung
- Chemische Pflanzenschutzmittel werden nicht eingesetzt.

Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten für Knicks

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Frangula alnus - Faulbaum
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus communis - Holzbirne
Quercus robur Stieleiche
Rosa canina Hundsrose
Sambucus nigra - Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche

Pflanzflächen und Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A als Ausgleich für Veränderungen des Landschaftsbildes

Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) soll auf den privaten Grundstücksflächen ein Streifen von 5 m Breite gärtnerisch gestaltet, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Auf diesem Grünstreifen soll eine Baumreihe aus Traubeneichen (Hochstämme) mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm mit einem Abstand der Bäume untereinander von max. 15 m angepflanzt werden. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

Eingrünung der Stellplätze als Ausgleich für Veränderungen des Landschaftsbildes

Zur Eingrünung der Stellplätze ist im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten GE/N1 und GE/N2, je fünf Stellplätzen zugeordnet, ein standortgeeigneter, großkroniger Baum als Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen und zu pflegen und auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

KFZ - Ausstellungsflächen von Autohäusern sind von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

Im Sondergebiet "Einzelhandelszentrum" ist je zehn Stellplätze diesen unmittelbar zugeordnet ein standortgeeigneter, großkroniger Baum als Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm innerhalb der zugehörigen

Stellplatzanlage zu pflanzen.

Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen als Ausgleich für Veränderungen des Landschaftsbildes

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Sofern im Rahmen der anderen vorgesehenen Pflanzungen, u. a. der Pflanzung straßenbegleitender Bäume, bereits Bäume vorgesehen sind, können diese in die Berechnung einbezogen werden. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des Beimoorwegs sind bereits Gehölzstreifen vorhanden. Sofern diese im Geltungsbereich des B-Plans liegen, sollen sie dauerhaft erhalten werden. Bei Nachpflanzungen sollen landschaftstypische, standortgerechte Gehölzarten Verwendung finden.

Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind folgende Auflagen zu beachten:

Werbeanlagen sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbanstrichen zu gestalten.

Reklame-, Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die nicht direkt auf den Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück gerichtet sind oder die über die jeweils festgesetzte Dachfirsthöhe hinausragen, sind nicht zulässig.

Blinkende Lichtwerbung ist nicht zulässig.

Für die Ausleuchtung der Betriebs- und Straßenflächen, insbesondere der Bereiche (Tiefe 50 m), die an festgesetzte Grünflächen grenzen, sollen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (i.d.R. Natriumdampflampen, LED) verwendet werden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer Horizontalen durch Abschirmung weitgehend verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebs- und Straßengrundstücks nicht beleuchtet werden. Es werden staubdichte Leuchten verwendet, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.

Empfohlene Artenauswahlliste

Empfohlene Arten für Pflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzen und weitere Anpflanzungen (z.B. Straßenbäumen, eine konkrete Benennung von Arten erfolgt durch die zuständige Stelle der Stadt Ahrensburg in Zusammenhang mit Bauvoranfragen und Bau-

genehmigungen)

Bäume:

Acer campestre	Feld - Ahorn
Acer platanoides	Spitz – Ahorn ¹
Acer pseudoplatanus	Berg – Ahorn ¹
Betula pendula	Sandbirke (nur in öffentlichen Grünanlagen)
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche ¹
Sorbus aucuparia	Eberesche (nur in öffentlichen Grünanlagen)
Tilia cordata	Winterlinde ¹
Tilia europaea	Holländische Linde ¹

Innerhalb des Gewerbe-, Misch- und Sondergebietes u.a. auch:

Carpinus betulus i.S.	schmalkronige Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua i.S.	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane ¹
Tilia cordata i.S.	schmalkronige Winter-Linden

¹ großkronige Bäume

Sträucher:

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

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

Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen

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

Weitere grünordnerische Vorschläge

Darüber hinaus erfolgen Vorschläge, die jedoch nicht als Festsetzungen in den Text des B-Plans einfließen, sondern als Empfehlung an die Grundstückseigentümer des Gebietes gerichtet sind.

Festsetzung/Maßnahme/ Hinweis	Begründung
<u>Dachbegrünung</u> Flachdächer von Gebäuden und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.	Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschafts- / Ortsbild
<u>Fassadenbegrünung</u> Geschlossene, öffnungslose Fassaden von über 15 m Länge sind alle 3 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.	Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschafts-/ Ortsbild
<u>weitere Festsetzungen für Fassaden und Dächer</u> a) Es dürfen keine ungebrochenen und leuchtenden Farben für größere Außenwandflächen verwendet werden. b) Reflektierende fernwirksame Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.	Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild. Die Angaben sind erforderlich, um optische Störungen zu minimieren.
<u>Oberbodenschutz</u> Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleiben und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und weiter zu verwenden.	Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden.
<u>Grundwasserschutz</u> a) Während der Bautätigkeit ist sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen. Rest- und Betriebsstoffe sind sorgfältig und fachgerecht von der Baustelle zu entsorgen. b) Während der Bautätigkeiten sind Minderungen grundwasserüberdeckender Schichten so weit möglich zu vermeiden. c) Verzicht auf Verwendung von auswasch- und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien.	Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser und Boden
<u>Oberflächenbefestigungen</u> Es wird, sofern eine Gefährdung	

des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.	
---	--

11.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.3.1 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorgesehene Entwicklung zu baulich genutzten Standorten ist in der übergeordneten Ebene des Flächennutzungsplans bereits vorgesehen. Die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands geht von dem Fall aus, dass diese Planung nicht umgesetzt wird und die Flächen weiterhin wie bisher genutzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die überwiegenden Flächen des Plangebiets weiterhin landwirtschaftlich genutzt, zusätzliche Überbauung und Versiegelung unterbleiben. Stoffeinträge aus der Landwirtschaft in die Flächen selbst und in die angrenzende Niederung der Aue würden weiterhin in bisherigem Maße stattfinden.

Die Entwicklung des Umweltzustands würde bei Fortsetzung der bisherigen Nutzungsstruktur weitestgehend der im folgenden Kapitel beschriebenen Bestandssituation entsprechen.

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

Für den Untersuchungsraum (Geltungsbereich des B-Plans sowie schutzgutbezogen darüber hinaus) erfolgt die Bestandserfassung und Bewertung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange anhand vorhandener Unterlagen und vieler Begehungen des Gesamttraumes (zusammen mit Bereichen B-Plänen 82 und 88 b).

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Umweltschutzziele für das Untersuchungsgebiet sowie allgemein fachlich anerkannter Kriterien.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Biototypen, Abiotik) werden die Bewertungskategorien des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09. Dezember 2013 (Runderlass 2013) angewandt.

Die Bedeutung faunistischer Lebensräume und Funktionsbeziehungen wird verbal eingestuft.

Im Rahmen der Landschaftsbildbewertung wird die Qualität auch im Hinblick auf die Eignung der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung bewertet.

Wirkfaktoren des Vorhabens

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen sind durch die folgenden Wirkfaktoren gegeben:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der wesentliche Wirkfaktor des Plans ist die mit der baulichen Entwicklung verbundene Flächeninanspruchnahme und Versiegelung/Überbauung. Darüber hinaus sind anlagebedingt visuelle Veränderungen durch die Planinhalte gegeben.

Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Bauzeit werden zeitweilige Flächeninanspruchnahmen über die anlagebedingt überbauten Flächen hinaus erfolgen. Während der Bauphasen kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Stäube) durch die Bauabwicklung und den Baustellenverkehr. Die Belastungen gehen voraussichtlich nicht über das Maß der anlage- und betriebsbedingten Wirkungen hinaus.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Infolge der vermehrten Überbauung und Versiegelung fällt zusätzliches Oberflächenwasser an.

Das neu entstehende Baugebiet (Misch-, Gewerbe-, Sondergebiet) führt zu einem neuen Verkehrsaufkommen auf den derzeitigen Ackerflächen sowie zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf den zuführenden Straßen. Der zunehmende Verkehr führt zu zusätzlichen Luftschadstoffemissionen und insbesondere Schallemissionen. Hinzu kommen optische Störreize durch Licht und Bewegung, letztere nicht nur durch den Straßenverkehr, sondern auch durch Radfahrer und Fußgänger im Bereich von möglichen zukünftigen Wanderwegen südlich der Gewerbeflächen.

11.3.2.1 Mensch

Die Betrachtung des Belangs „Mensch“ bezieht sich auf den Raum in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion. Grundlage für die Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich dieser Funktionen sind die erhobenen Nutzungs- und Biotopstrukturen sowie das Lärmgutachten (Hochfeldt 2014).

Bestand und Bewertung

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen umfassen die Siedlungsbe-
reiche sowie das eng mit dem Wohnen verknüpfte Wohnumfeld. Dabei umfasst das Wohnumfeld jene Freiräume, die im Siedlungsbereich bzw. im Nahbereich der Wohnungen liegen und in denen sich häufige und regelmäßige Aktivitäten und soziale Interaktionen der Bewohner abspielen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen Gewerbeflächen im Westen, Osten (im Bau) und Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet selbst sowie der Aue im Süden sind kaum wohnlich genutzte Bereiche vorhanden. Einzige Ausnahme bilden der Hof und Wohngebäude südlich des Beimoorwegs einschließlich der Gärten und Grünflächen, die unmittelbar den Gebäuden zugeordnet sind. Freiräume mit frei nutzbarer Wohnumfeldfunktion sind somit praktisch nicht vorhanden.

Vorbelastungen der Wohnbereiche bestehen durch die Emissionen durch den Straßenverkehr auf dem Beimoorweg (Lärm und Abgase).

Die Siedlungsbereiche weisen als Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen generell eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf, wobei letztere aufgrund fehlender siedlungsnaher Grünflächen und Freiräume im Plangebiet kaum vorhanden ist.

Auswirkungen

Wohnen

Im Plangeltungsbereich sind nur südlich des Beimoorwegs einige wohnlich genutzte Gebäude vorhanden. Durch die Festlegungen des Bebauungsplans wird in dem Streifen entlang des Beimoorwegs, in dem sich die vorhandene Bebauung befindet, durch die Ausweisung als Mischgebiet weitere Wohnnutzung ermöglicht. Auch in dem Mischgebiet südlich angegliederten GE ist Wohnen nicht vollständig ausgeschlossen. Hierzu schreibt der Lärmgutachter Hochfeldt im März 2018: *Die bisher geplante Festsetzung eines Lärmemissionskontingentes in Höhe von $L_w'' = 47 \text{ dB(A)}$ für das Sondergebiet ist auch dann noch ausreichend, wenn im GE/N2 Wohnnutzungen errichtet werden. Im Hinblick auf etwaige Nachtanlieferungen am FMZ wird vorgeschlagen, eine LS-Wand in Höhe von mindestens 53,5 m über HHN zu ermöglichen und gleichzeitig die Wohnnutzungen von der Höhe her so zu begrenzen, dass deren Fenster eine Höhe von 52,0 m über HHN nicht überschreiten. Ferner wurde exemplarisch nachgewiesen, dass mit der o. g. LS-Wand Nachtanlieferungen zumindest in kleinem Umfang möglich sind.*

In der näheren Umgebung des Gebiets befindet sich weitere Wohnbebauung nördlich des Beimoorwegs.

Durch die Gewerbeflächen und das Sondergebiet entstehen zusätzliche Lärmbelastungen, tagsüber finden jedoch keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten der TA Lärm statt. Für die Gewerbeflächen ist eine Kontingentierung der nächtlichen Emissionen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im geplanten Mischgebiet sowie in den benachbarten Bereichen einzuhalten. Für das Sondergebiet werden Lärmschutzmaßnahmen dann erforderlich, wenn Nachtanlieferungen erfolgen sollen (Hochfeldt 2014).

Die Belastung durch Verkehrslärm ist bereits im Bestand sehr hoch, überschreitet aber die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung noch nicht. Durch den Mehrverkehr im Straßennetz durch den B-Plan Nr. 88 kommt es nicht zu nennenswerten Erhöhungen des Schallpegels (< 1dB(A)).

Erholen

Im Bereich der Bebauung am Beimoorweg sind bisher über die vorhandenen Hausgärten auf den Wohngrundstücken hinaus keine erholungsrelevanten Grünflächen vorhanden. Das von den Gärten und den Straßen Beimoorweg und Kornkamp-Süd aus wahrnehmbare Umfeld der Wohnbebauung verändert sich optisch stark von einer offenen Landschaft hin zu einer Bebauung mit Gewerbebetrieben.

In den Gärten ist bedingt durch die vorgesehenen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe und das damit verbundene Verkehrsaufkommen eine verstärkte Geräuschkulisse zu erwarten. Auf die schalltechnischen Auswirkungen auf die Wohnbereiche wurde bereits oben ausführlicher eingegangen.

Durch die (theoretische) Freiraumgestaltung des Gebiets im Südteil werden neue Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung geschaffen. Die Gestaltung des Grünkeils und seine Funktion zur (optischen) Anbindung der Landschaft südlich der geplanten Gewerbeflächen, die für die Erholung erschlossen werden soll, werten das Gebiet hinsichtlich des Vorhandenseins von Freiräumen mit Wohnumfeldfunktion auf.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Schaffung von Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen
- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen und Erschließung des geplanten Grünzugs südlich der Gewerbeflächen
- Gehölzpflanzungen auf Pflanzflächen am Rand von baulich zu nutzenden Gebieten sowie zu den Straßen hin zur Eingrünung/optischen Abschirmung
- ggf. Lärmschutzwall zwischen Sondergebiet und Mischgebiet

Verbleibende Umweltauswirkungen

Die vorgesehenen Pflanzflächen verringern die Beeinträchtigung durch optische Veränderungen des Wohnumfelds, die vorgesehenen Grünflächen schaffen zu gegebener Zeit neue Aufenthaltsqualitäten. Mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen wird ggf. dafür Sorge getragen, dass Grenzwerte für die wohnlich genutzten Bereiche eingehalten werden. Es verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

11.3.2.2 Pflanzen und Tiere

11.3.2.2.1 Biotoptypen

Bestand / Bewertung

Weite Teile des Geltungsbereichs des B-Plans werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, einzelne Flächen liegen auch (zeitweise) brach.

Im Süden des Plangebiets befindet sich die Niederung der Aue/Hunnau mit Waldflächen, Röhrichtbeständen und feuchten Hochstaudenfluren. Die Aue selbst ist ein schmaler, stark mit Schilf bewachsener Bachlauf.

Im nördlichen Abschnitt des Gebiets befinden sich Gebäude landwirtschaftlicher Betriebe, im Norden und Westen des Plangebiets verlaufen Verkehrsflächen (Beimoorweg, Kornkamp-Süd).

Außerhalb flächiger Gehölzbiotope befinden sich Einzelbäume und Baumreihen, vor allem im Bereich der Gehöfte, Straßen und Wege. Entlang der Aue/Hunnau stehen mehrere Kopfweiden.

Am stärksten vorbelastet sind die Verkehrsflächen und die Siedlungsbereiche. Hauptursachen sind Versiegelung, Veränderung der Standortbedingungen und das Einbringen landschaftsfremder Pflanzen. Die Lebensmöglichkeiten für heimische Tier- und Pflanzenarten sind hier stark eingeschränkt.

Im Bereich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (mechanische Bearbeitung, stofflicher Eintrag) ist kaum Raum für naturnahe Biotope.

In geringerem Maße ist auch der Talraum der Aue durch die Landwirtschaft beeinträchtigt.

Alle nicht bereits überbauten Biotoptypen sind hoch empfindlich gegenüber Überbauung / Flächenversiegelung, da dies mit einem vollständigen Verlust des Lebensraums für Tiere und Pflanzen verbunden ist. Hinsichtlich Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren richtet sich die Empfindlichkeit i. d. R. nach der Bedeutung.

Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden die als Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete sowie die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs überprägt. Die Funktionen dieser Flächen für die Belange Tiere und Pflanzen gehen vollständig verloren.

Für die Grünflächen ist hingegen durch unterbleibende Bodenbearbeitung und Stoffeinträge sowie eine naturnähere Gestaltung eine qualitative Verbesserung gegenüber der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzbestände ist keine wesentliche Verringerung der Wertigkeit zu erwarten. Sie befinden sich z.T. innerhalb festgesetzter Grün- und auch Mischgebietsflächen, so dass Störungen durch heranrückende bauliche oder sonstige Nutzungen nicht oder geringerem Umfang zu erwarten sind.

Geschützte Biotope

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Aueniederung durch Wahrung eines ausreichenden Abstands der Gewerbeflächen und der zur Erholung erschlossenen Grünflächen; Schaffung eines breiten, nicht zugänglichen Grüngürtels entlang der Aue

Verbleibende Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der o.g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen werden ausgeglichen.

11.3.2.2 Fauna

Bestand / Bewertung

Der Geltungsbereich der B-Plan-Satzung umfasst vorwiegend landwirtschaftliche Flächen ohne Gehölzstrukturen und grenzt im Süden an die Feuchtwälder und Röhrichte der Aue. Im Norden liegen landwirtschaftlicher Hofstellen bzw. Gebäude,

Das Schutzgut Tiere ist potenziell von hoher Bedeutung.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Aufstellung des B-Plans ist eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein können. Der B-Plan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen, denn die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist es sinnvoll, bereits während der Aufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte der Satzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Ent-

- nahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

Jedoch sind folgende nach § 44 BNatSchG zu betrachtende Arten und Artengruppen im Geltungsbereich nicht zu erwarten:

Amphibien und Reptilien

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im eigentlichen Plangebiet nicht zu erwarten. Wegen der großen, habitatarmen Ackerflächen wird nicht mit jahreszeitlichen Wanderbewegungen im Eingriffsbereich gerechnet.

Aufgrund der relativ kleinen Fläche des nördlich gelegenen Gehöfts mit etwas vielfältigeren Strukturen wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Plangebietes nicht erwartet.

Die Gruppen der Amphibien und Reptilien sind daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Fische

Ein Lebensraum für eine Fischpopulation existiert im eingriffsrelevanten Bereich des B-Plans nicht. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Käfer

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u.a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumsprüche, die im Plangebiet voraussichtlich nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden. Die Gruppe der Käfer ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Libellen

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Plangebiet lediglich im eingriffsfreien Bereich nahe der Aue vorhanden. Ggf. im Umfeld des B-Plans gelegene Gewässer werden nicht in ihrer Qualität und Funktionen betroffen. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Schmetterlinge

Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Plangebiet werden ausgeschlossen. Raupennahrungspflanzen wie

das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht erkennbar vorhanden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

Weichtiere

Geeignete Lebensräume für Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im eingriffsrelevanten Plangebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht bedeutsam.

Dagegen besteht eine Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen von **Fledermäusen** und **Vögeln**. Die vorhandenen Gebäude am Rand des Plangebietes sind potenziell geeignet als Habitat für Vögel und Fledermäuse. In großen Bäumen können Höhlungen als Habitate vorhanden sein.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten und damit auch alle potenziell im Planungsraum vorkommenden Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und somit europaweit streng geschützt. Gebäudebewohnende Fledermäuse können vorkommen. Im Rahmen vorliegender Ausführungen ist nicht möglich, Aussagen zu treffen für ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen / CEF-Maßnahmen wegen des Verlustes der nicht auszuschließenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei einem Abbruch von Gebäuden oder der Entnahme von Gehölzen.

Es wird jedoch vorsorglich von einer Nutzung der Gebäude im Plangebiet als Fledermausquartier ausgegangen. Bei einem Abriss der Gebäude kann es somit zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommen, was den Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) erfüllen würde. Besonders gefährdet sind Wochenstuben (April bis August), da die Jungtiere noch nicht fluchtfähig sind, und Winterquartiere (ca. Oktober/November bis März; temperaturabhängig), da Fledermäuse Winterschlaf halten und in dieser Zeit ebenfalls nicht oder nur sehr eingeschränkt fluchtfähig sind.

Das Plangebiet ist neben dem Raum für Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenzieller Nahrungsraum für Fledermäuse (Gebiet nahe am Ortsrand, ausgeprägte ländliche Strukturen, südliche Umgebung mit Feuchtgebieten).

Maßnahme zu Vermeidung von Verbotstatbeständen bezogen auf Fledermäuse:

Abzubrechenden Gebäude werden grundsätzlich vor dem Abbruch nach Wochenstuben und Winterquartieren abgesucht (gleichzeitig werden auch andere Tierarten beachtet) und entsprechend gesichert. Der Abbruch vorhandener Gebäude erfolgt nur in der 1. Hälfte Oktober (1. – 10. Oktober) bzw., wenn durch

fledermauskundiges Personal ein Winterquartier definitiv ausgeschlossen und Öffnungen rechtzeitig und vollständig verschlossen wurden, zwischen dem 1. Dezember und Ende Februar.

Insgesamt können hinsichtlich der potenziell vorkommenden Fledermausarten planungsbedingte Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei Beachtung des empfohlenen Vorgehens und Durchführung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, da keine Kenntnisse vorliegen über ein Erfordernis und den Umfang von CEF-Maßnahmen bei Vorkommen von Arten und der Notwendigkeit zur Schaffung von Ersatz. Ein Ersatz für den Verlust von Habitaten in oder an Gebäuden ist nicht möglich durch Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen, da vor Ort mit hoher Wahrscheinlichkeit gebäudebewohnende Arten vorkommen, die Unterkünfte / Kästen benötigen, die in / an Gebäude integriert werden.

Auch in den großen Bäumen können Teillebensräume von bestimmten Fledermausarten vorhanden sein. Es wird hier mit Tagesverstecken und Wochenstuben gerechnet. Veränderungen an Bäumen oder Fällungen sind aus diesem Grund beschränkt auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars bzw. sind von einem Fachmenschen nach vorheriger Untersuchung zu bestimmen.

Vögel

Brutvorkommen stark gefährdeter und seltener gebäudebewohnender Arten [z.B. (Rauch-) Schwalben und Eulen (z.B. Schleiereule)] sind aufgrund der Struktur der Gebäude mit den entsprechenden Einflugmöglichkeiten und Nischen entsprechend den artspezifischen Habitatansprüchen nicht auszuschließen.

Gruppenbezeichnung	Potenzielles Vorkommen im Plangebiet
Gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter	Potenzielle Brutvorkommen in Höhlen bzw. Nischen in und an Gebäuden. Bei verschiedenen Arten ist grundsätzlich ein Rückgang der Populationen bzw. deren Stärke festzustellen. Artinventar z.B.: Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Eulen, z.B. Schleiereule

Für die Tiere dieser Gruppe ist bei einer Kartierung vor dem Abriss von Gebäuden zu prüfen, ob und welche Vermeidungs-, Ersatz- bzw. CEF-Maßnahmen (Anzahl und Art) eine evtl. Gefährdung dieser Vogelarten vermeiden bzw. kompensieren können, so dass keine Verbotstatbestände gem. den Aussagen des § 44 BNatSchG auftreten können. Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des §

44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dieses ist vor Beginn von Bauarbeiten durch einen art- und funktionsbezogenen Ersatz - dem Quartiertyp und dem vorhandenen Artenspektrum angepasst - der betroffenen Quartierräume in räumlicher Nähe sicherzustellen. Der Erfolg der genannten Maßnahmen ist durch ein begleitendes Monitoring zu überwachen.

Zu berücksichtigende gefährdete, seltene oder im Anhang I der VSchRL geführte Vogelarten des Offenlandes sind voraussichtlich trotz der Lage der Fläche mit randlichen Störeinflüssen (Siedlung, Bautätigkeiten im benachbarten B-Plan-Gebiet 88 b) im Plangebiet selbst nicht auszuschließen. Möglicherweise siedeln auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche Individuen dieser Artengruppe, so dass Störwirkungen durch die Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans möglich sind.

Artnamen	RL SH / D	Anh. I VSchRL	Vorkommen im Plangebiet und dessen Umfeld
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	3 / 3	--	Zwei Brutpaare wurden in Ackerflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88a und 88b. Standorte wechseln jedoch jährlich.

Weitere Arten sind z.B. Wiesenschafstelze, Fasan.

Für die Feldlerchenbestände wurden bereits vorsorglich im Geltungsbereich des B-Plans 88 b durch vertragliche Regelungen Kompensationsmöglichkeiten der Niststandorte in Form von 24 Lerchenfenstern vorgesehen. Auch die anderen Offenlandarten können in die Bereiche des B-Plans 88 b ausweichen, wo im Südteil um die Regenwasserbehandlungsanlagen herum z.Z. große naturnah zu gestaltende Flächen geschaffen werden.

Die vorhandenen Gehölze in den Randbereichen im Norden und Süden bieten folgenden ungefährdeten Arten potenziellen Lebensraum:

Gruppenbezeichnung	Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet
Ungefährdete gehölzbewohnende Frei- oder Bodenbrüter	Vorkommen in Gehölzbeständen <u>Artinventar:</u> Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Klapfergrasmücke, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Mönchgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Elster, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Bluthänfling, Goldammer
Ungefährdete gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter	Brutvorkommen in natürlichen oder künstlichen Höhlen bzw. Nischen (Neststandorte), prinzipiell in allen mit Gehölzen bestandenen Lebensräumen

	<u>Artinventar:</u> <i>Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Star, Feldsperling</i>
--	--

Im Bereich der Niederung der Aue/Hunnau gibt es Hinweise auf Vorkommen des Eisvogels, jedoch ist ein Brutvorkommen im untersuchten Bereich aufgrund fehlender, als Nistplatz geeigneter Strukturen ausgeschlossen. Auch als Nahrungshabitat ist die Aue nur von eingeschränkter Bedeutung (Leguan 2013).

Das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 kann für die vorgenannten Brutvogelgruppen vorrangig durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden:

- Die Baufeldräumung erfolgt zum Schutz der Brutvögel unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben außerhalb der Brutzeit, d.h. nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars.

Es wird davon ausgegangen, dass es ab der Baufeldräumung in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu einem Vortreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung kommt, so dass sich betroffene Brutpaare ausschließlich außerhalb der für sie relevanten Störzone ansiedeln werden.

Die erforderliche Vermeidungsmaßnahme ist als Hinweis in der Satzung enthalten bzw. wird als Auflage im Rahmen der Baugenehmigungen formuliert.

Durch die Maßnahme wird eine direkte Zerstörung besetzter Nester vermieden. Die möglicherweise betroffenen Arten zählen vorwiegend zu den ubiquitären Arten ohne besondere Habitatansprüche (umgangssprachlich „Allerweltsarten“) und sind hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel bzw. störungstolerant.

Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten; Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Entwicklungsformen)

Das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG tritt bei Beachtung der Bauzeitenregelung entsprechend nicht ein, eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Zugriffsverboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten)

Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn sich durch die Störungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Sofern durch die Störungen die Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dauerhaft verloren geht, tritt der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3

BNatSchG ein.

Störungen während der sensiblen Brutphase, die zu einer möglichen Vergrämung der im Eingriffsbereich und dessen Umfeld vorkommenden Altvögel und in Folge zum Tod der Jungvögel bzw. zur Zerstörung des Geleges durch Verhungern/Erfrieren führen können, werden durch die oben beschriebene und im Weiteren zu beachtende Bauzeitenregelung vermieden. Im Umfeld des Vorhabens sind vergleichbare Biotopstrukturen vorhanden bzw. werden gem. den vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen des B-Plans Ahrensburg Nr. 88 b hergestellt (dortige südöstliche Fläche mit Lerchenfenstern), in die betroffene Brutpaare ausweichen können.

Bei Beachtung der oben beschriebenen Bauzeitenregelung werden keine Störungen erwartet, die negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen haben könnten. Das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt entsprechend nicht ein. Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Zugriffsverboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Bei den potenziell im Untersuchungsgebiet (Plangebiet und Umgebung) vorkommenden Brutpaaren kann eine direkte Zerstörung genutzter Nester als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der Bauarbeiten bei Beachtung der oben beschriebenen Bauzeitenregelung vermieden werden. Eine (teilweise) Entwertung von randlich des Plangebiets liegenden potenziellen Bruthabitaten (insbesondere von Arten der offenen Bereiche) durch die heranrückende Bebauung ist jedoch möglich. Es wird davon ausgegangen, dass betroffene Brutpaare innerhalb ihrer Aktionsradien in die im Vorhabenumfeld verbleibenden Flächen ausweichen können. Zu erwarten ist weiterhin, dass durch die Anlage der in den südöstlich außerhalb des B-Plans gelegenen Randbereichen vorgesehenen naturbetonten Grünflächen eine deutliche Aufwertung des Gebietes als Nahrungshabitat für diese Arten erfolgt.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist gewährleistet, das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein. Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Zugriffsverboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der oben beschriebenen Vermeidungs- und (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen tritt ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Somit verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

11.3.2.2.3 Natura 2000

Im Plangebiet und in der nahen Umgebung selbst sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich in rund 3 km Entfernung das FFH-Gebiet „Nördlich Tiergarten“ (DE 2227-351), in etwa südlicher Richtung liegt in rund 6 km Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet „Kammolchgebiet Höltigbaum/Stellmoor“ (DE 2327-301). Für die beiden Gebiete sind aufgrund der Entfernung sowie der Art des Vorhabens keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In rund 5 km Entfernung liegen nordwestlich des Plangebiets das FFH-Gebiet „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“ (DE 2227-303) und das Vogelschutzgebiet „NSG Hansdorfer Brook“ (DE 2227-401). Eine mögliche Betroffenheit dieser Gebiete durch Einleitungen in die Aue als Zufluss der Ammersbek ist wie folgt zu beurteilen:

Die FFH-Gebiete umfassen das Tal der Ammersbek sowie die Moor Komplexe des Hansdorfer und des Duvenstedter Brooks. Die Ammersbek ist überwiegend naturnah ausgeprägt, die Niederungs- und die Moorflächen weisen durch die feuchten Standortverhältnisse geprägte Lebensräume auf.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Planung nur durch eine Belastung der Ammersbek (bspw. durch Nähr-/Schadstoffeinträge, Veränderungen des Fließverhaltens, Schwebfrachten) möglich, da die Aue / Hunnau einen der Oberläufe der Ammersbek darstellt.

Stoffeinträge (Sand, Schadstoffe) durch Bauarbeiten zur Umsetzung der Inhalte des B-Plans in die Aue sind nicht zu erwarten, da der Abstand der Bauflächen zum Bachlauf rund 400 m beträgt.

Einträge von belastetem Oberflächenwasser aus den geplanten Baugebieten über die Regenklär- und -rückhalteanlagen im Geltungsbereich des B-Plans 88 b sowie von zusätzlichen Wasserfrachten aus dem Ahrensburger Klärwerk, in dem das Schmutzwasser aus dem Gebiet behandelt wird, sind prinzipiell möglich. Da jedoch für die Einleitung wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, wird davon ausgegangen, dass das gereinigte / geklärte Wasser nur in die Aue eingeleitet werden darf, sofern dadurch keine Verschlechterung der Gewässergüte zu erwarten ist. Es wird ebenfalls angenommen, dass im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung die einzuleitende Wassermenge so geregelt wird / wurde, dass keine negativen quantitativen Auswirkungen auf das Fließgewässer und angrenzende Flächen zu erwarten sind.

Werden diese Voraussetzung erfüllt, sind keine Beeinträchtigungen für die einige Kilometer gewässerabwärts liegenden FFH-Gebiete zu erwarten.

11.3.2.3 Boden

Bestand / Bewertung

Die Aussagen der geologischen Karte (Geologische Karte von Preußen) werden durch ein hydrogeologisches Gutachten (Paluska 1998) ergänzt. Danach besteht der Untergrund am Talhang aus Geschiebelehm und -mergel, der Geschiebemergel ist vermutlich saaleiszeitlichen Ursprungs. Teilweise sind schwach lehmige, kiesige Sande auf Terrassensanden vorhanden, die sich bandförmig durch den umgebenden Geschiebemergel ziehen.

In der Talniederung der Aue sind im Holozän organogene Bildungen entstanden. Die Torfe sind ein Hinweis auf lange andauerndes Stauwasser.

Durch den Verkehr auf dem Beimoorweg und dem Kornkamp-Süd gehen Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge aus (Abgase, Reifen- und Straßenabrieb, Streusalz).

In den Siedlungsflächen um den Beimoorweg herum sind Versiegelungen vorhanden und es kommt durch gärtnerische Nutzungen (v. a. Dünger) zu Stoffeinträgen.

Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung sind durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Bodenbearbeitung (Verdichtungsgefahr) gegeben.

Der Boden wird in Anlehnung an die in § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen bewertet:

Bodenfunktion gem. BBodSchG § 2 Abs. 2 (vereinfacht)		Bewertungskriterium
1a	Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen	Naturnähe, bodenkundliche Feuchtestufe, (natürliche Ertragsfähigkeit)
1b	Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreislauf)	Feldkapazität, Bindungsvermögen für Nährstoffe
1c	Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe (Bodenwasseraustausch)
2	Archiv der Naturgeschichte	Seltenheit bzw. besondere Schutzwürdigkeit*
3	Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	natürliche Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung
* gem. Landschaftsprogramm (1999), Tab. 3 „Schutzwürdige Bodenformen“		

Von diesen Funktionen haben bei Vorhaben der Bauleitplanung im Wesentlichen die folgenden Kriterien eine besondere Relevanz:

- Lebensraum für Pflanzen (Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften, natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Daher beschränkt sich die Bewertung im Folgenden auf diese für die Beurteilung wesentlichen Funktionen.

- Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen -

Standorte mit sehr niedrigen oder sehr hohen Feuchtstufen stellen häufig Extremstandorte für seltene Pflanzen und an diese gebundene Tierarten dar; sie sind deshalb für den Naturschutz von besonderem Interesse.

Die bodenkundlichen Feuchtstufen im Plangeltungsbereich bewegen sich auf den Ackerflächen im Wesentlichen in einer Spanne von schwach bis stark frisch. Die Flächen sind aufgrund ihrer Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht als naturnah zu bezeichnen. Ihre natürliche Ertragsfähigkeit ist als mittel einzustufen. Ihnen kommt somit eine allgemeine Bedeutung als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu.

Die Niederungsbereiche der Aue sind die einzigen Flächen im Plangeltungsbereich, in denen eine relativ hohe Feuchtstufe vorliegt. Die Waldflächen, Röhrichtbestände und feuchten Hochstaudenfluren entlang der Aue sind eher naturnah ausgeprägt. Den Niederungsbereichen kommt somit eine besondere Bedeutung als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere zu.

- Bestandteil des Wasserhaushaltes -

Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist die Menge an Wasser, die der Boden entgegen der Schwerkraft im Wurzelraum halten kann. Je niedriger die Feldkapazität ist, desto weniger Wasser kann in niederschlagsreichen Zeiten zurückgehalten und in niederschlagsarmen Zeiten teilweise wieder bereitgestellt werden und desto schneller kommt es in niederschlagsreichen Zeiten zur Versickerung.

Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas ist die Feldkapazität im Plangeltungsbereich insgesamt als mittel bis hoch eingestuft. Den unversiegelten Böden des Plangeltungsbereichs kommt als Bestandteil des Wasserhaushalts eine allgemeine Bedeutung zu, die versiegelten Böden weisen nur eine nachrangige Bedeutung auf.

- Archiv der Naturgeschichte -

Bodentypen natürlichen Ursprungs sind Zeitzeugen der erdgeschichtlichen Entwicklung, die in Schleswig-Holstein von den letzten beiden Eiszeiten geprägt ist. Im zur Überbauung vorgesehenen nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs befinden sich keine gem. Tab. 3 des Landschaftsprogramms besonders schützenswerten Bodenformen.

Die organogenen Böden (Niedermoorböden) der Aue-Niederung im Süden des Plangeltungsbereiches sind demnach schützenswert und von besonderer Bedeutung als Archiv der Naturgeschichte.

Da Überbauungen bzw. Versiegelungen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen führen, sind alle Böden des Plangebiets demgegenüber hoch empfindlich.

Die Niedermoor torfe sowie die Lehmböden weisen außerdem eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung auf. Die Sandböden hingegen sind gegenüber Verdichtung nur gering, bei überwiegendem Feinsandanteil mittel empfindlich.

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Wesentlichen durch die Puffer- und Filterleistung des Bodens bestimmt. Daraus ergibt sich für die Lehm- und Sandböden eine überwiegend hohe Empfindlichkeit, für die Niedermoor torfe eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Gegenüber Veränderungen des Grundwasserstands sind die Niedermoorböden hoch empfindlich.

Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind folgende Auswirkungen verbunden:

Durch Versiegelung und Überbauung von Böden gehen deren Funktionen für den Naturhaushalt vollständig verloren. Darüber hinaus ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans zur Gestaltung des Geländes Bodenauf- bzw. -abtrag vorgesehen. Durch den Auf- bzw. Abtrag wird die Bodenstruktur gestört.

Die betroffenen Böden weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

Der Verlust der Bodenfunktionen in Folge von Versiegelung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Insgesamt werden durch die Bauflächen und die Erschließung maximal rund 11 ha neu versiegelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Im Bereich der geplanten Grünflächen wird durch unterbleibende Bodennutzung eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht

In den B-Plan werden folgende Hinweise aufgenommen:

Oberbodenschutz

Vor Beginn der Bautätigkeit soll der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abgeschoben und, soweit eine Weiterverwendung für vegetationstechnische Zwecke vorgesehen ist, seitlich auf Mieten gesetzt werden. Überschüssiger Boden ist dann abzufahren und weiter zu verwenden.

Oberflächenbefestigungen

Es wird, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der o. g. Maßnahmen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterbunden. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind festzustellen und werden ausgeglichen.

11.3.2.4 Wasser

Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Wasser basiert im Wesentlichen auf dem hydrogeologischen Gutachten (Paluska 1998), dem Landschaftsrahmenplan sowie der örtlichen Einschätzung.

Bestand / Bewertung

Oberflächengewässer

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets fließt die Aue / Hunnau.

Innerhalb der Ackerflächen befinden sich keine (Still-)Gewässer.

Bei der Aue / Hunnau besteht durch die angrenzenden Flächen (Wald, Staudenfluren, Röhricht) eine gewisse Pufferfunktion, die Gewässergütekarte Schleswig-Holsteins (LANU 2002) stuft das Gewässer im betrachteten Bereich als belastet ein.

Gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen weisen die Oberflächengewässer generell eine hohe Empfindlichkeit auf. Gegenüber Verbauung sowie Grundwasserabsenkungen und Wasserstandsänderungen sind alle Oberflächengewässer als hoch empfindlich einzustufen.

Grundwasser

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

Die Flurabstände des oberflächennahen Grundwassers liegen zwischen unter 1 m und 5 m, für große Bereiche liegen keine konkreten Daten zu Grundwasserflurabständen vor.

Lokal können Austritte von Stauwasser auf der Geländeoberfläche vorkommen. Die natürliche Entwässerung erfolgt nach Süden in

Richtung Die Flurabstände des oberflächennahen Grundwassers liegen zwischen unter 1 m und 5 m, für große Bereiche liegen keine konkreten Daten zu Grundwasserflurabständen vor.

Tal der Aue/Hunnau, das Gefälle beträgt ca. 10 m (Absenkung von 45 m NN auf 35 m NN) auf < 1 km.

Der Untersuchungsraum liegt nach Darstellungen u.a. des Landschaftsrahmenplans in einem geplanten Wasserschutzgebiet. Trinkwasserschutzzone sind z.Z. noch nicht ausgewiesen. Ältere Entwürfe ordneten das Plangebiet in die Schutzzone IIIb (1973) bzw. II / IIIa (1980) ein. Obwohl keine konkreten Angaben zur Ausweisung von Trinkwasserschutzzone vorliegen, hat die Nutzung der Grundwasservorräte für die Trinkwasserversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge einen so hohen Stellenwert, dass auf sie bei künftigen Eingriffen in das hydrogeologische Regime eingegangen werden muss.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen vermutlich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Stoffeinträge durch Düngemittel und Pflanzenschutzmittel). Außerdem ist von Vorbelastungen durch Niederschlagswasser, das von den Straßenverkehrsflächen abfließt, auszugehen (Schwermetalle aus dem Abrieb von Bremsbelägen und Reifen, Öl, Benzin, Streusalz).

Das Plangebiet weist aufgrund des geplanten Wasserschutzgebiets eine besondere Bedeutung für die Wasserversorgung und die Grundwasserneubildung auf.

Im Niederungsbereich mit Torfböden und hohem Grundwasserstand sickert das gebildete Grundwasser auf kurzem Weg wieder in die Aue/Hunnau, daher hat die Grundwasserneubildung hier nur eine geringe wasserwirtschaftliche, aber eine hohe ökologische Bedeutung. Das Grundwasser nimmt außerdem Funktionen als ökologischer Standortfaktor wahr. Bereiche mit hoch anstehendem Grundwasser (< 1 m), die besonders in der direkten Aue-Niederung zu finden sind, stellen Extremstandorte für Flora und Fauna dar, die beispielsweise von spezialisierten, geschützten Arten genutzt werden. Bereiche mit Grundwasserflurabständen zwischen 2 m und < 1 m weisen eine besondere Bedeutung als ökologischer Standortfaktor auf.

Im gesamten Untersuchungsraum besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Versiegelung. Anteilsmäßig handelt es sich gemäß dem hydrogeologischen Gutachten zwar um kleine Mengen, die der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Drainagen etc. entzogen würden, etwaige Defizite könnten sich jedoch durch Verminderung der Grundwasservorräte im oberflächennahen Bereich bemerkbar machen, die unerwünschte ökologische Folgen (z.B. Verminderung der Wasserführung in der Aue während der Vegetationsperiode) haben können.

Weiterhin besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Gefährdung der nutzbaren Grundwasservorräte durch Schadstoffeinträge. Bei Vorkommen von wenig durchlässigen Schichten (Geschiebelehm und -mergel) ist die Gefahr deutlich verringert.

Auswirkungen

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung im Plangelungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der Bebauung wird gesammelt in ein südöstlich im benachbarten B-Plan-Gebiet gelegenen Klär- und Rückhaltebecken.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Klärung und Rückhaltung / Drosselung des Oberflächenwassers im Gebiet

In den B-Plan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Hinweise zum Schutz des Grundwassers

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

Verbleibende Umweltauswirkungen

Durch die Klärung und Rückhaltung des Oberflächenwassers im Gebiet werden Beeinträchtigungen vermieden. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch den Bau der Behandlungsanlage im B-Plan Nr. 88 b wurden ausgeglichen.

11.3.2.5 Klima / Luft

Bestand / Bewertung

Das im Untersuchungsraum herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte Böden (verdichtete, vegetationslose Flächen, z.B. Acker, gewerblich genutzte Flächen) die größten Temperaturschwankungen auf, d.h. sie erwärmen sich tagsüber sehr stark und kühlen sich nachts ebenso stark ab. Bei vegetationsbedeckten Flächen (z.B. Grünland, Waldflächen) sind diese Schwankungen geringer.

Belastende Effekte der lufthygienischen Situation in Form von Schadstoffeinträgen gehen von den stärker befahrenen Straßen (Beimoorweg, Kornkamp-Süd) aus.

Die auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Beimoorwegs produzierte Kaltluft wird aufgrund der Geländeneigung in Richtung Aue-Niederung abgeleitet. Das Tal der Aue/Hunnau bietet jedoch nur bedingt Voraussetzungen für einen effektiven

Kaltluftabfluss bzw. für einen klimatischen Ausgleich in Belastungsräumen, da insbesondere die Waldstrukturen im Talraum Barrieren darstellen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Auetal westlich des Untersuchungsraums für die angrenzende Bebauung klimatische Ausgleichsfunktionen besitzt.

Darüber hinaus ist das Aue-Tal Teil einer durchgängigen linearen Grünstruktur am Siedlungsrand bzw. innerhalb des Siedlungsgebietes Ahrensburgs mit günstigen bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen gegenüber den bebauten Bereichen (sog. Komforträume) und somit von besonderer Bedeutung.

Die Gehölzflächen direkt an der Aue sind aufgrund ihres relativ geringen Ausmaßes eher von untergeordneter Bedeutung für die Frischluftproduktion (allgemeine Bedeutung für Klima/Luft insgesamt).

Die übrigen Flächen des Plangeltungsbereichs (überwiegend Ackerflächen) sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Geländeklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Über den Geltungsbereich hinaus gehende deutliche Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist mit einer erhöhten Abgas- und Staubentwicklung durch das Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzflächen
- Durchgrünung der baulichen Flächen und Entwicklung von Grünflächen im Südteil.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen nicht, die Eingriffe infolge Versiegelung werden durch multifunktionalen Ausgleich für das Schutzgut Boden kompensiert.

11.3.2.6 Landschaftsbild

Grundlage der Beschreibung des Landschaftsbilds sind die erfassten Nutzungsstrukturen.

Bestand / Bewertung

Große Flächen südlich des Beimoorweges zeigen das Bild einer

weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft. Lediglich durch die bewegte Geländeoberfläche und die Waldkulisse im Niederungsbereich der Aue ergeben sich auch mit der Weite attraktive Ausblicke.

Direkt südlich des Beimoorweges stehen mehrere Häuser. Diese sind aufgrund der lockeren Bebauung und der stark trennenden Wirkung des Beimoorweges eher der freien Landschaft zugeordnet.

Die Niederung der Aue ist durch einen gewässerbegleitenden Gehölzsaum und den Wechsel von gehölzfreien Biotopen (Röhricht, Hochstaudenfluren etc.) und Wald/Feldgehölz geprägt, was diesen Teil des Untersuchungsraums als abwechslungsreicher und naturnäher erscheinen lässt und dem Bild eine hohe Bedeutung gibt.

Die landwirtschaftlich geprägten Flächen weisen aufgrund der Erlebbarkeit des bewegten Reliefs und der Blickbeziehungen vom Beimoorweg und vom Kornkamp-Süd aus insgesamt eine mittlere Bedeutung auf.

Die Empfindlichkeit entspricht wertmäßig der ermittelten Bedeutung der jeweiligen Landschaftsbildeinheit.

Auswirkungen

Die Entwicklung eines Misch-, Gewerbe- und Sondergebiets auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen verursacht deutliche Veränderungen des Landschaftsbildes. Durch die im Süden angeordnete große Grünfläche zum Außenraum hin werden Auswirkungen minimiert.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen stellen die Überbauung weitläufiger Ackerflächen nachteilige Veränderungen des Gebietes dar.

Im Bereich des Beimoorweges und des Kornkamp-Süds entfallen die Ausblicke in die offene Landschaft, weitgehend bleibt jedoch das Bild des Straßenraums erhalten, auch da die straßenbegleitenden Gehölzbestände (weitgehend) erhalten bleiben (sowie Anpflanzungen an den Rändern der Baugebiete vorgesehen sind).

Während der nördliche Teil des Geltungsbereichs durch die Bau- und Gewerbeflächen überprägt wird, erfährt der südliche Teil eine landschaftliche Aufwertung bei Umsetzung der Ausweisung als öffentliche Grünfläche (im Randbereich der Aue als „Naturnaher Auebereich“, zwischen diesem und den Gewerbeflächen als „Landschaftspark“).

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzbeständen
- Neugestaltung des Landschaftsraumes des Ortes durch Begrünung der Bauflächen mit Einzelbäume auf den Grundstücken, Baumreihen entlang der Straßen und Anlagen von Gehölzstreifen an den Rändern

- landschaftsgerechte Neugestaltung der Grünflächen

Verbleibende Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Entwicklung eines Gewerbegebiets werden mit einer landschaftsgerechten Neugestaltung des Gebiets sowie der Gestaltung der Grünflächen im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs ausgeglichen.

11.3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Betroffenheit von Kulturgütern ist nicht erkennbar. Somit verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis gegeben:

Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach § 15 Satz 2 DSchG Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11.3.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Funktionen des Naturhaushalts Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und dem Landschaftsbild bestehen enge Beziehungen, so dass sich Auswirkungen über Wirkungsbeziehungen i. d. R. auf mehrere dieser Funktionen erstrecken. So wirkt sich beispielsweise Versiegelung nicht nur auf den Boden aus, sondern auch auf dessen Funktion als Standort für Vegetation und damit auf Pflanzen und deren Lebensraumfunktion für Tiere.

Neben der Berücksichtigung von Wechselwirkungen bezogen auf die einzelnen Umweltbelange kann es notwendig sein, eine übergreifende Gesamtbetrachtung durchzuführen mit dem Ziel einer Ermittlung von Landschaftsteilen (i. S. von Teilökosystemen), die aufgrund der ökosystemaren Beziehungen eine besondere Eingriffsempfindlichkeit aufweisen.

Für den Plangeltungsbereich und darüber hinaus stellt die Aue-

Niederung mit den hohen Grundwasserständen, Niedermoorböden und Biotopen feuchter bis nasser Standorte ein entsprechend empfindliches Teilökosystem dar. Die Wechselwirkungen dieses Komplexes zwischen Wasserhaushalt, Boden, Flora und Fauna bedingen eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich stellen eine Verbesserung dar. Bei Umsetzung der vorgesehenen naturnahen Grünfläche sind positive Auswirkungen auf die Aue-Niederung zu erwarten, da die landwirtschaftliche Bodennutzung und damit verbundene Stoffeinträge angrenzender Ackerflächen unterbleiben.

11.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Mit der im Bebauungsplan Nr. 88 a vorgesehenen Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu erwarten. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Demnach ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die im Sinne der Eingriffsregelung möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt. Diese umfassen folgende Aspekte:

Pflanzen und Tiere

- Verlust von Biotopen (jedoch nur mit allgemeiner Bedeutung) durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme / Überbauung
- kein Verlust geschützter Biotope (wie Knicks, Kleingewässer), da solche nicht vorhanden sind
- ggf. Verlust von Einzelbäumen

Boden

- Verlust der Funktionen von Böden allgemeiner Bedeutung (in ihrer Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes) durch Versiegelung

Wasser

- Beeinträchtigung der Grundwassersituation (Oberflächenabfluss/Versickerung) durch Überbauung

Klima/Luft

- Beeinträchtigung der klimawirksamen Oberfläche

Landschaftsbild

- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Überprägung eines offenen Landschaftsraums

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die Bewertungskategorien des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) vom 09. Dezember 2013 angewandt.

11.4.1 Kompensationsbedarf für Festsetzungen des B-Plans

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität bzw. des Ausgleichserfordernisses auf Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses (s.o.) wird grundsätzlich unterschieden in

- Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

11.4.1.1 Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Boden

Die Böden im Plangeltungsbereich weisen überwiegend eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Die Niederungsbereiche sind außerdem als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen sowie als Archiv der Naturgeschichte von besonderer Bedeutung; sie sind jedoch durch die vorgesehene Entwicklung nicht betroffen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigungen des Bodens ist die Berechnung des Umfangs bzw. der Flächengröße der voraussichtlichen Versiegelung/Überbauung erforderlich.

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

Die von Auf- bzw. -abtrag (zur Einebnung auch der nicht für bauliche Zwecke genutzten Flächen) betroffenen Böden sind zwar in ihrer Struktur durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört, mit dem Bodenauf- bzw. -abtrag sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens verbunden.

Das Ausgleichserfordernis für den Faktor Boden stellt sich im Überblick wie folgt dar:

Bestand				Entwicklung			
vorh. Nutzung Boden	Flächen- größe in m ²	Faktor	Vorbelas- tung, anre- chenbare m ²	Flächen- ausweisung	Flächengrö- ße in m ²	GRZ / Ver- siegelung	Eingriffs- umfang
Bereich nördliches GE + MI + benachbarte Straßen:							
versiegelte Fläche im gepl. MI Fl.-St.. 45	150	1,0	150	MI	571	0,4 + 50%	343
versiegelte Fläche im gepl. MI Fl.-St.. 46	300	1,0	300	MI	913	0,4 + 50%	548
versiegelte Fläche im gepl. MI Fl.-St. 81	600	1,0	600	MI	11.130	0,4 + 50%	6.678
Fl.-St. 79			0	MI	626	0,4 + 50%	376
versiegelte Fläche im gepl. nördl. GE, Fl.-St. 81	1.300	1,0	1.300	nördl. GE	11.542	bis 0,8	9.234
Fl.-St. 81			0	nördl. GE	420	bis 0,8	336
Fl.-St. 81			0	Straße, neu	1.976	1,0	1.976
			0		21	1,0	21
			0		274	1,0	274
		Vorbe- lastung	2.350				19.785
Eingriff Bereich nördl. GE + MI		19.785	abzgl. Vorbe- lastung	2.350	17.435	0,5	8.717
Bereich SO + benachbarte Straßen:							
Fl.-St. 80			0	SO	55.898	bis 0,8	44.718
Fl.-St. 79			0		2.133	bis 0,8	1.706
Fl.-St. 80			0	Straße, neu	438	1,0	438
WAS?			0		920	1,0	920
		Vorbe- lastung	0				47.783
Eingriff Bereich SO		47.783	abzgl. Vorbe- lastung	0	47.783	0,5	23.891
Bereich südliches GE + Carl-Backhaus-Str.:							
			0	südl. GE	33.117	bis 0,8	26.494

			0		1.793	bis 0,8	1.434
			0	Straße, neu	5.423	1,0	5.423
			0	Straße, neu	850	1,0	850
		Vorbe- lastung	0				34.201
Eingriff Bereich südl GE + nördl Str.	34.201	abzgl. Vorbe- lastung	0		34.201	0,5	17.101
Gesamtausgleichsbedarf							49.709

Für das Schutzgut Boden ist ein Ausgleich von insgesamt rd. 49.709 m² zu schaffen.

Die Zuordnung der Angaben zum Gebiet des Investors durch die Stadt stellt sich wie folgt dar:

Fläche im B-Plangebiet Nr. 88 a	Fläche	Faktor	Ausgleich in m ²
SO Flächenausweisung	55.898 m ²	0,8	44.718
GE Flächenausweisung	33.117 m ²	0,8	26.494
Straßenbau neu = nur Planstraße A	5.423 m ²	1,0	
Anteil Planstraße B	438 m ²	1,0	-
Kreisverkehr zum Kornkamp-Süd neu	850 m ²	1,0	
Zwischensumme Straße	6.711 m²	1,0	6.711
Summe	95.726 m²		77.923
auszugleichen		davon 0,5	38.962

Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass (2013) erreicht, wenn

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

sichergestellt ist.

Das über versiegelten Flächen innerhalb des Mischgebiets, des Sondergebiets und des Gewerbegebiets anfallende Niederschlagswasser wird einem zentralen Regenklärbecken und anschließend einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Diese Anlagen liegen im Raum des benachbarten B-Plans Nr. 88 b.

Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß beseitigt.

Damit ist der Ausgleich sichergestellt.

Landschafts- und Ortsbild

Gemäß dem Runderlass (2013) müssen Ausgleichsmaßnahmen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem Landschaftstyp Rechnung trägt.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebiets im Inneren und an den Rändern, u.a. zur freien Landschaft hin, führen zu einer landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung. Die Vorschriften zu diesen Anpflanzungen (Einzelbäume, lineare Gehölzstrukturen) sind somit erforderlich zur Neugestaltung des Landschaftsbildes im Sinne des gesetzlichen Ausgleichs. Das Ausgleichserfordernis für das Landschaftsbild wird bei Umsetzung dieser Vorgaben somit erfüllt.

11.4.1.2 Flächen und Landschaftsbestandteile besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Arten und Biotope

Im Gegensatz zu benachbarten Flächen des B-Plan-Gebietes Ahrensburg 88 b, wo sich eine Reihe von (auch geschützten) Biotopen befanden (Knicks und Kleingewässer), sind im hier zu bearbeitenden B-Plan-Gebiet keine derartigen besonderen Lebensräume im Eingriffsbereich festzustellen (Bereiche entlang der Aue sind nicht betroffen). Daher entfällt das Erfordernis Ausgleichsbedarfe für Flächen mit besonderer Bedeutung (Biotope) zu ermitteln.

11.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächen und –maßnahmen

11.4.2.1 Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Geltungsbereich

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich beziehen sich lediglich auf Maßnahmen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes, da insbesondere auf die für derartige Zwecke der Kompensation für Eingriffe in den Boden grundsätzlich außerordentlich sinnvollen Flächen im Südteil des Geltungsbereichs (festgesetzte Grünflächen) für die Stadt Ahrensburg kein Zugriff besteht.

11.4.2.1 Ersatzflächen und –maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Da aufgrund der Flächenverfügbarkeit der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in den Faktor Boden nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 88 a erfolgen kann (vgl. voriges Kap.) werden auf externen Flächen Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Die Flächen befinden sich tlw. in geringer Entfernung in der Umgebung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 88 a.

Tabelle Übersicht und Größen Ausgleichsflächen

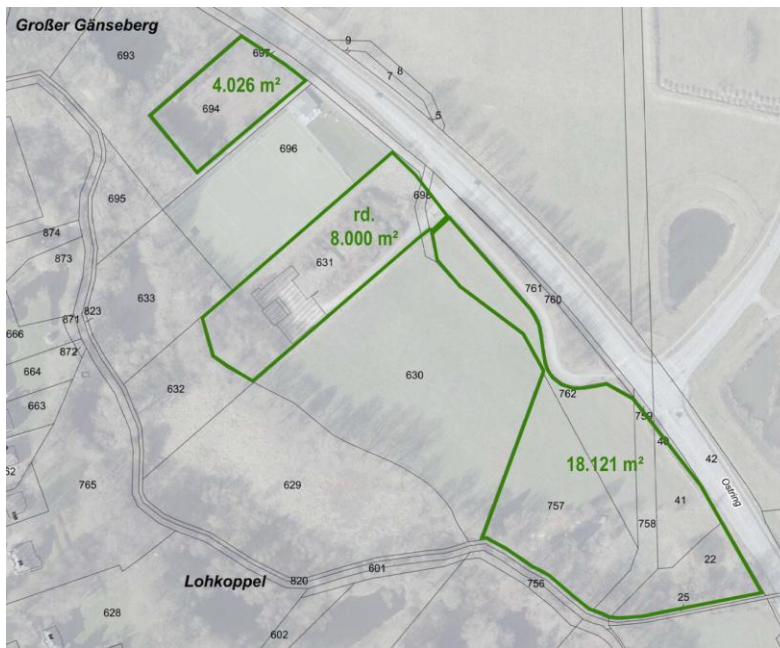
Ausgleichsfläche	Größe in m ²	vorh. Nutzung	gepl Nutzung	Aufwertungs-faktor	Ausgleichsum-fang in m ²
Ostring, östl. Grünland	18.128	Grünland	extensive Pflege	1,0	18.128
Tennisplätze, Schießanlage	rd. 8.981	ehem. Sportflächen, ruderales Gehölzentwicklung, tw. sanierungsbedürftig	Sanierung, Entwicklung versch. Biotope	2	18.713
	rd. 2.150	Gras- / Krautfluren, Gehölze	im aufgewerteten Biotopverbund	1,0	2.150
Ewige Weide	11.000		ext. Grünland	1,0	11.000
					49.991
49.991	im Verhältnis zu Eingriff von	49.284	ergibt Ausgleichsüberschuss	707	

Maßnahmenflächen am Ostring

Bei den Maßnahmenflächen handelt es sich um einen ehemaligen Tennisplatz und einen ehemaligen Schießstand, beide seit längerem ungenutzt und in verschiedene Sukzessionsstadien übergegangen, sowie mehrere zusammenhängende Grundstücke, die teilweise als Grünland genutzt werden und teilweise als (mittlerweile verwildertes) Gartengrundstück.

Auf dem Tennisplatz wird zunächst das Tennisplatzsubstrat bis auf den gewachsenen Untergrund entnommen und die Fläche anschließend zu einer extensiv gemähten Gras- / Krautflur mit umgrenzenden Gehölzbereichen entwickelt.

Auf dem Schießstand werden alle derzeit versiegelten Flächen bis auf den natürlich gewachsenen Untergrund entsiegelt und die randlichen Wälle nach Entnahme von vorhandenem Bauschutt abgeflacht und so optisch besser in den Landschaftsraum eingebunden. Die so hergestellte Fläche wird als mit Gehölzen umgebene und strukturierte Gras- / Krautfläche durch extensive Mahd entwickelt. Bestehende Gehölzflächen, die sinnvoll in das Konzept integrierbar sind und nicht einer Boden- und Flächensanierung entgegenstehen, bleiben als solche erhalten. Die in der folgenden Karte enthaltene Gehölzfläche im Süden der ehemaligen Schießanlage ist nicht in die Bilanz eingeflossen.



Für die ehemaligen Sportflächen wird folgende Bilanz der Entwicklung in Ansatz gebracht:

Flächen	Größen	Ansatz Ausgleichs-faktor	Ansatz Ausgleich in m²
Schießanlage (gesamt: 6.975 m²)			
Betonfundament ehemalige Gebäude	1.155	2	2.310
Versiegelte Zufahrt	855	2	1.710
Fläche Verwaltung, verbleibend	1.000	0	0
Fläche Verwaltung, Umgestaltung	760	1	760
Fläche mittig Verwaltung	940	1	940
sonstige Fläche Schießanlage	2.265	0	0
			0
Tennisplätze ohne das direkte Umfeld mit Gehölzbestand	2.006	2	4.012
Schießanlage + Tennisplätze Aufwertung im Biotopverbund (auch durch dauerhafte Rückdrängung z.B. Staudenknöterich)	11.150	1	11.150
Ausgleichspotential			20.882

Annahme für die Sportflächen:

Größen:

Verwaltung: ges. 1.760 m², davon verbleiben unbearbeitet 1.000 m²

Tennisplätze: Doppelplatz 36,60 x 36,50 = 1.335,90 m², Einzelplatz:

36,60 x 18,30 = 669,80 m²

Bewertung / Zuordnung Ausgleichsfaktor:

Eine hohe Zuordnung bez. des Ausgleichsfaktors erfahren die Flächen, die durch eine Bodenveränderung / Versiegelung z.Z. den geringsten Wert darstellen; d.h. hier ist eine Aufwertung am Höchsten bei Entnahme der bodenzerstörenden Materialien.

Die Flächen, die durch Modellierung besser in das Landschaftsbild eingebunden werden bzw. deren Standortrelief auf Dauer verbessert wird, erhalten eine Aufwertung um den Faktor 1.

Die Flächen, auf denen keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung durchgeführt werden müssen, werden mit keinem Ausgleichsfaktor für eine Standortverbesserung belegt. Am Rand gelegene Gras-/Kraut- und Gehölzbereiche werden nicht aufgeführt, jedoch mit einem Aufwertungspunkt in den oben genannten Biotopverbund eingebunden.

Um die Aufwertung des Gesamtareals innerhalb des Biotopverbunds der Aue zu berücksichtigen, erhalten alle Flächen einen Aufschlag von 1 Punkt je m² als Ausgleichsfaktor.

Die dritte am Ostring gelegene Ausgleichsfläche (Grünland und verwilderter Garten, s. schraffierte Bereich in der folgenden Unterlage) wird wie folgt entwickelt: Das Grünland wird in eine extensive Nutzung überführt. Versiegelte Flächen im Bereich des Gartengrundstücks werden entsiegelt und bestehende Gebäude rückgebaut. Das Grundstück wird in seinem offenen Bereich als Ruderalflur belassen mit gelegentlicher Mahd, im übrigen Teil weiterhin der Sukzession überlassen, nachdem standortfremde Gehölze entfernt wurden. Im Bereich des Grünlands sowie an der Ruderalflur werden randlich Knicks hergestellt.

Maßnahmenfläche an der Ewigen Weide

Die Maßnahmenfläche an der Ewigen Weide wurde bereits als extensiv genutzte Grünlandfläche mit Kleingewässern auf einer vormaligen Ackerfläche hergestellt und kann für die Kompensation des B-Plans Nr. 88 angerechnet werden.

Die anrechenbare Fläche an der Ewigen Weide weist eine Größe von rund 1,1 ha auf. Hierzu werden die Größen 9.729,34 m² und 1.323,16 m² (s. folgende Karte) angesetzt und auf 11.000 m² pauschaliert.



11.5 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, im Umweltbericht darzustellen.

Die Umwelt ist ein komplexes, vernetztes System, für das Auswirkungen nicht immer exakt zu prognostizieren sind. Durch die angewandten Methoden, die dem Stand der Technik entsprechen, lassen sich die möglichen Wirkungen jedoch nach dem derzeitigen Kenntnisstand zumindest abschätzen. Die gewählte Untersuchungsichte entspricht dem, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse ist davon auszugehen, dass die relevanten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter/Umweltbelange ausreichend beschrieben und bewertet werden konnten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht sind in diesem Sinne nicht zu verzeichnen.

11.6 Maßnahmen zur Überwachung

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

Für Flächen, die als überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier weitere Überwachungsmaßnahmen entbehrlich

sind.

Für eine ausgeglichene Bilanz ist es unerlässlich, dass eine Wirksamkeitskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen stattfindet. Für die im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss festgelegten externen Ausgleichsmaßnahmen findet 1 und 3 Jahre nach Fertigstellung eine Begehung der Flächen statt, um zu überprüfen, inwieweit die festgelegten Ziele durch die vorzusehenden Maßnahmen erreicht wurden. Für die Gehölzpflanzungen ist eine 2-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorgesehen; der UNB wird das entsprechende Abnahmeprotokoll zur Verfügung gestellt.

Während der Bauphase ist neben der üblichen Bauleitung eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Ziel ist es, zum einen die Einhaltung der festgelegten landschaftsplanerischen Auflagen einschl. der Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu überwachen, zum anderen auf möglicherweise auftretende Komplikationen fachgerecht und zeitnah reagieren zu können.

Die Stadt Ahrensburg wird alle vorgesehenen Maßnahmen zur Überwachung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn und – soweit erforderlich, z.B. bei der Bodensanierung auf den möglichen Ausgleichsflächen am Ostring – mit weiteren Fachbehörden durchführen.

11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachfolgende Zusammenfassung gibt in allgemein verständlicher Form einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Plans.

Planungsziel der Stadt ist die Entwicklung des Gebiets südlich des Beimoorwegs zu baulichen Flächen eines Misch-, eines Sonder- und eines Gewerbegebietes im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbegebieten Beimoor-Nord (nördlich angrenzend) und Beimoor-Süd (B-Plan Nr. 82 und 88 b, westlich und östlich angrenzend). Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 a enthält insbesondere die folgenden Festsetzungen:

- Mischgebiet
- Sondergebiet
- Gewerbegebiet
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Anpflanzgebote

Die Erschließung erfolgt über die Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) mit Anschluss an den westlich gelegenen Kornkamp-Süd..

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst südlich des Beimoorwegs und östlich des Kornkamp-Süds die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen sowie südlich davon große Ackerschläge. Ganz im Süden wird das Gebiet von der Aueniederung begrenzt, im Osten bildet ein neuer Knick im B-Plan 88 b die Grenze.

Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen (vorw. Ackerbau) gibt es keine ökologisch besonders wirksamen Strukturen.

Auswirkungen

In der Auswirkungsprognose werden die Auswirkungen betrachtet, die bei Durchführung des Plans zu erwarten sind. In die Beurteilung werden dabei bereits die vom Plangeber vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen einbezogen.

Mensch und menschliche Gesundheit

Südlich des Beimoorwegs wird durch die Festsetzungen des B-Plans als Mischgebiet weitere Wohnnutzung ermöglicht. Durch die Gewerbeflächen und das Sondergebiet entstehen zusätzliche Lärmbelastungen, tagsüber finden jedoch keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten der TA Lärm statt. Für die Gewerbeflächen ist eine Kontingentierung der nächtlichen Emissionen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im geplanten Mischgebiet sowie in den benachbarten Bereichen einzuhalten. Für das Sondergebiet werden Lärmschutzmaßnahmen ggf. dann erforderlich, wenn Nachtanlieferungen erfolgen sollen (Hochfeldt 2014).

Die Belastung durch Verkehrslärm ist auf dem Beimoorweg bereits im Bestand sehr hoch, überschreitet aber die Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung nicht. Durch den Mehrverkehr im Straßennetz durch den B-Plan Nr. 88 a kommt es nicht zu nennenswerten Erhöhungen des Schallpegels (< 1dB(A)). (Hochfeldt 2014).

Das von den Gärten aus wahrnehmbare Umfeld der Wohnbebauung verändert sich optisch stark, von einer offenen Landschaft hin zu einer Bebauung mit gewerblichen Betrieben. In den Gärten ist bedingt durch die vorgesehenen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe und das damit verbundene Verkehrsaufkommen eine verstärkte Geräuschkulisse zu erwarten. Durch die Freiraumgestaltung des Gebiets werden neue Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung geschaffen.

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden die als Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete sowie die als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs überprägt. Die Funktionen dieser Flächen für die Belange Tiere und Pflanzen gehen vollständig verloren. Für die öffentlichen Grünflächen ist hingegen durch unterbleibende Bodenbearbeitung und Stoffeinträge sowie eine naturnähere Gestaltung eine qualitative Verbesserung

gegenüber der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzbestände ist keine wesentliche Verringerung der Wertigkeit zu erwarten.

Geschützte Biotope sind, da nicht vorhanden, nicht betroffen.

Ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

Bei baulichen Veränderungen vorhandener Gebäude oder bei Entnahme von Bäumen und bei der allgemeinen Baufeldfreimachung sind Bauzeiten zu berücksichtigen zum Schutz von Tierarten gem. den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Boden

Durch Versiegelung und Überbauung von Böden gehen deren Funktionen für den Naturhaushalt vollständig verloren. Darüber hinaus ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans zur Gestaltung des Geländes Bodenauf- bzw. -abtrag vorgesehen, wodurch die Bodenstruktur gestört wird. Insgesamt werden für Bauflächen und die Erschließung maximal rund 11 ha Fläche benötigt.

Klima / Luft

Durch die vorgesehene zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche sowie die Beseitigung von Gehölzflächen und Bäumen verändert sich das Geländeklima. Im Plangebiet ist mit einer erhöhten Abgas- und Staubentwicklung durch das Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zu erwarten.

Landschaftsbild

Die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen verursacht deutliche Veränderungen des Landschaftsbilds. Durch die Grünflächen zum Außenraum hin werden Auswirkungen auf die südlich der Gewerbeflächen gelegenen Grünflächen minimiert. Trotz Vermeidungsmaßnahmen stellen die Überbauung weitläufiger Ackerflächen sowie die unvermeidbare Beseitigung vorhandener Gehölze nachteilige Veränderungen des Gebietes dar. Der B-Plan setzt eine Reihe von Anpflanzverpflichtungen fest, die zu einer Neugestaltung des Landschaftsbildes und somit zum gesetzlichen Ausgleich führen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine Kulturgüter erkennbar.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Zur Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen werden vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abschließend Festsetzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des

Kreises Stormarn bestimmt. Die Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs für das Schutzgut Boden erfolgt durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf stadt eigenen Flächen in Ahrensburg am Ost ring und an der Ewigen Weide.

Besonderer Artenschutz

Beim Vollzug des B-Plans kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen vermieden werden. Hierzu zählen insbesondere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen durch Bauzeitenregelungen.

Ahrensburg, den

.....
(Michael Sarach)
Der Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der ausgefertigten Begründung übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Fachdienst Stadtplanung/Bauaufsicht/Umwelt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.