

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 – 2. Änderung –

**für das Gelände Schimmelmanstraße 64 – 100
(gerade Hausnummern),
Am Haidschlag 26 – 34 (gerade Hausnummern),
Holunderstieg und Akazienstieg**

Stand: 22. August 2005

Verfasser: Stadt Ahrensburg
Fachdienst IV.2.3 Stadtplanung

Fachbeitrag Umweltschutz

Fachbeitrag Grünordnung

Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Seite

- 1. Rechtliche Grundlage und Verfahrensstand**
- 2. Anlass der Planung**
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Rechtlich beachtliche Grundlagen
 - 3.1.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bestehende Bebauungspläne
 - 3.2.1 Altlasten verdächtige Flächen
 - 3.2.2 Baumschutz
 - 3.2.3 Landschaftsschutz
 - 3.2.4 Fauna-/Flora-/Habitat-Prüfung
 - 3.3 Andere planerisch beachtliche Gegebenheiten
 - 3.3.1 Lärmtechnische Untersuchung
 - 3.3.2 Verkehrstechnische Stellungnahme
 - 3.3.3 Bodenuntersuchungen
 - 3.3.4 Oberflächenentwässerung
 - 3.3.5 Pflanzen- und Tierlebensräume
 - 3.4 Angaben zum Bestand
- 4. Umweltbericht**

(Stand Vorentwurf zur Stellungnahmeverschickung)

 - 4.1 Vorbemerkungen
 - 4.1.1 Gesetzliche Grundlagen und Ziele des Umweltberichtes
 - 4.1.2 Scopingtermin und öffentliche Plandiskussion
 - 4.1.3 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
 - 4.1.4 Allgemeine Beschreibung des Standortes und des Untersuchungsraumes
 - 4.1.5 Untersuchungsschwerpunkte der Plan-/Umweltprüfung
 - 4.1.6 Alternativen

- 4.1.7 Standort Alternativen
- 4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschl. der Wechselwirkungen
 - 4.2.1 Schutzgut Luft und Lärm
 - 4.2.2 Schutzgut Klima
 - 4.2.3 Schutzgut Wasser
 - 4.2.4 Schutzgut Boden
 - 4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.2.6 Schutz Landschaft und Stadtbild
 - 4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.2.8 Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit
- 4.3 Monitoring
- 4.4 Zusammenfassung Umweltbericht
 - 4.4.1 Zusammenfassung der Schutzgüter einschl. der Wechselwirkung

5. Erklärung zum Umweltbericht

6. Planinhalt und Abwägung

- 6.1 Reines Wohngebiet
- 6.2 Gestalterische Anforderungen
- 6.3 Ausschluss von Nebengebäuden, Stellplätzen und Garagen
- 6.4 Grünflächen
- 6.5 Versorgungsflächen
- 6.6 Straßenverkehrsflächen, Ausschluss von Gehwegüberfahrten
- 6.7 Entwässerungskonzept
- 6.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - 6.8.1 Baum- und Landschaftsschutz
 - 6.8.2 Begrünungsmaßnahmen
- 6.9 Landschaftspflegerische Maßnahmen und deren Zuordnung

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise, und Fachplanungen

9. Flächen- und Kostenangaben

- 9.1 Kostenangaben

1. Rechtliche Grundlage und Verfahrensstand

Grundlage des B-Planes ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2415). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzung enthält der B-Plan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2004 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde am 15.11.2004 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Planes haben vom 27.06.2005 bis 29.07.2005 stattgefunden.

2. Anlass der Planung

In allen westlichen Industrienationen wird es infolge der demographischen Entwicklung zu einem Bevölkerungsrückgang kommen. Es werden jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen betroffen sein. Einzelne Wachstumsbereiche, darunter attraktive Metropolregionen, können auch zukünftig auf einen Bevölkerungszuwachs hoffen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Ahrensburg für ihre zukünftige Entwicklung in der Metropolregion Hamburger Umland das Ziel gesetzt, neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Randbereichen der Stadt Ahrensburg, die noch unter der landwirtschaftlichen Nutzung liegen, ebenfalls eine maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Innenstadtbereiche planerisch zu lenken.

Die Anforderungen der innenstadtnahen bestehenden Wohnquartiere, die eine zum Teil abgängige Bausubstanz aufweisen, sollen den einzelnen Eigentümern die Möglichkeit eröffnen, durch Um- oder Neubau dieser bestehenden Stadtstrukturen eine Erneuerung der alten Wohngebiete zu ermöglichen, die gleichzeitig dem Wohnumfeld auch der noch bestehenden älteren Bausubstanz eine gleichbleibende Qualität ermöglicht.

Die sukzessive Nachverdichtung, die zwangsläufig durch den Eigentumswechsel sich vollzieht, fördert den Auftragsbestand der umliegenden Handwerksbetriebe und Dienstleistungsfirmen.

Die für Wachstumsimpulse relevanten Standortfaktoren sollen weiterentwickelt und die eigene Metropolfunktion ausgebaut werden, um trotz ungünstiger demographischer Bedingungen mittelfristig Innovationskraft, Produktivität und Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

Die bestehende Tendenz der Randwanderung der Betriebe und der Bevölkerung, insbesondere von jungen Familien, soll aufgebrochen werden. Die Entfernungen zwischen Arbeitsplatz und Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes sind tendenziell geringer als für die Pendler aus dem Umland. Im Hinblick auf die Wohnraumversorgung soll ein qualifiziertes und differenziertes Angebot für Familien geschaffen werden. Die avisierte Zielgruppe zieht – sofern sie sich in der Phase der Familiengründung befindet – in der Regel das Wohnen in Eigenheimen vor.

Gelöscht: C:\Temp\2005_01
10 Begründung_ErgBBL1.doc

Der Planungsanstoß, die B-Pläne Nr. 8 und Nr. 8 – 1. Änderung – zu überarbeiten ist der beabsichtigte Verkauf der städtischen Liegenschaften im Akazienstieg 40, 42 und 44. Aufgrund eines Gutachtens einer Unternehmensberatung, die für die Stadt Ahrensburg tätig war, wurde der Stadt Ahrensburg empfohlen, sich künftig von Restbeständen an städtischen Wohnobjekten weitgehend zu trennen.

Nach dem vorliegenden Wertgutachten ist für die Gebäude Akazienstieg 40, 42 und 44 ein erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich.

Auch der Zuschnitt, die Größe und die Ausstattung der Wohneinheiten wird heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Da kurz- bis mittelfristig in diesem Bereich eine Neubebauung der Grundstücke erforderlich wird, ist für eine zeitgemäße Nachnutzung dieser Grundstücke eine B-Plan-Änderung erforderlich.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Grundlagen

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg in der Fassung vom 09.02.1974 stellt in diesem Bereich Wohnbauflächen dar.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt zurzeit der B-Plan Nr. 8 vom 14.09.1962 und dem im Teilbereich geänderten B-Plan Nr. 8 – 1. Änderung – vom 03.09.1973

Beide B-Pläne weisen Wohnbaugebiete für familiengerechte Einzelhäuser aus.

3.2.1 Altlasten verdächtige Flächen

Altlasten sind nicht bekannt

3.2.2 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 25.02.1998, zuletzt geändert vom 23.09.2003, in Kraft getreten ab 01.10.2003.

3.2.3 Landschaftsschutz

Schutzgebiete gem. §§ 17 und 18 LNatSchG sind im Plangeltungsbereich sowie auch im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht gelegen.

3.2.4 Fauna-/Flora-/Habitat-Prüfung

Ein Natura 2000-Gebiet ist im Plangeltungsbereich nicht gelegen. Das nächst gelegene FFH-Gebiet (Stellmoor-Ahrensburger-Tunneltal) liegt in ca. 1,5 km Entfernung außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens.

3.3 Andere planerisch beachtliche Gegebenheiten

3.3.1 Lärmtechnische Untersuchung

siehe Gutachten von Fachdienst 2.8.

3.3.2 Verkehrstechnische Stellungnahme

Das Baugebiet ist bereits bebaut und die Änderungen für die Nachverdichtung lassen kein nennenswertes Verkehrsaufkommen erkennen. Die Erschließungen Holunderstieg, Akazienstieg über die Schimmelmanstraße sind ausreichend ausgebaut.

3.3.3 Bodenuntersuchungen

Die Bodenuntersuchungen werden im Zuge der Baumaßnahme erfolgen.

3.3.4 Oberflächenentwässerung

Die bestehenden Gebäude sind an die Kanalisation der SEA der Stadt Ahrensburg angeschlossen; es liegt ein Trennsystem vor. Für das Neubaugebiet ist eine direkte Ableitung in das naheliegende Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Eine Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers bzw. die Zurückhaltung und Nutzung ist anzustreben. In diesem Zusammenhang wird ergänzt, dass diese Maßnahmen durch die Abwassergebührensatzung der Stadt Ahrensburg weitgehend gefördert werden.

3.3.5 Pflanzen- und Tierlebensräume

Im Rahmen einer einmaligen Begehung wurden die Biotoptypen erfasst (s. Beschreibung Pkt. 4.2.2). Eine darüber hinaus gehende Erhebung der Pflanzen- und Tierwelt ist zur Bewertung möglicher Auswirkungen aufgrund der durch die Siedlungsnutzung stark überprägten Strukturen nicht erforderlich.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Ahrensburg. Der Geltungsbereich entspricht dem ursprünglichen B-Plan-Bereich Nr. 8 und bildet durch die Erschließungssituation einen für sich abgeschlossenen Bereich.

Das Gebiet ist unter der Überschrift der Begründung beschrieben.

Das Gebiet ist zurzeit bebaut mit Einzel- und, Gartenhoffhäusern in einer Reihung und 4 städtischen Mehrfamilienhäusern. Die meisten Gebäude sind in den

60er Jahren entstanden. Es hat allerdings in den letzten Jahren schon einige Erneuerungen der Bausubstanz gegeben.

Die Einzelhäuser stellen sich in der Regel als eingeschossige Siedlungshäuser mit ausgebauten Dachgeschossen dar. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt etwa bei 750 m², die mit einem Gebäudebestand mit einer Geschossflächenzahl von ca. 0,25 bebaut sind.

Das Gebiet wird von Norden nach Süden mit einem parallel des Akazienstiegs verlaufenden Fußweg von der Schimmelmannstraße mit der Bezeichnung „Weidenstieg“ nach Norden zur Erschließungsstraße Weidenstieg verbunden.

Die 3 Abrisshäuser sind Schlichtwohnungen, die kurz nach Kriegsende gebaut wurden. Diese Gebäude sind zweigeschossig mit einem etwa 40° unausgebauten Dach.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von außen durch die Schimmelmannstraße. Der Innenbereich wird durch den Holunderstieg und den Akazienstieg, die jeweils mit einer Kopfkehre ausgestattet sind, erschlossen. Eine Verbindung dieser beiden nahe liegenden Kehren besteht nur fußläufig.

Ein weiteres Wanderwegenetz besteht von der Kopfkehre Holunderstieg entlang des Regenrückhaltebeckens, zum südlichen Bereich über den Holunderstieg ebenfalls zur Schimmelmannstraße.

Das im Kern befindliche Regenrückhaltebecken ist mit Bäumen umgeben. Das Regenrückhaltebecken hat im nördlichen Bereich seinen Zulauf und im südlichen Bereich seinen Ablauf. Die Bereiche sind verrohrt.

Die nach der Baumschutzverordnung erhaltenswürdigen Bäume wurden aufgemessen und in die Planzeichnung mit eingebracht. Dächer von Garagen sollten als Gründächer ausgeführt werden. Die Begrünung der Hauptgebäude sind anzustreben.

Östlich des Geltungsbereiches ist die Fläche eines Kinderspielplatzes im städtischen Besitz als öffentliche Parzelle mit einer Rasenfläche vorhanden.

Über diese Fläche ist eine Wanderwegeverbindung, beginnend vom Akazienstieg an der Schimmelmannstraße bis zur fußläufigen Verbindung des Weidenstiegs im Kern des Geltungsbereiches.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Gesetzliche Grundlagen und Ziele des Umweltberichtes

Gem. § 2 (4) BauGB ist für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht

beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Die Umweltverprüfung stellt dabei eine auf die Umweltbelange zentrierte Prüfung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen dar. Mit ihr und ihrer Dokumentation im Umweltbericht sollen die Umweltbelange in gebündelter Form herausgearbeitet werden und damit eine umfassende Informations- und Abwägungsbasis für die am Planungsprozess Beteiligten geschaffen werden.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat. In diesem Zusammenhang sind auch ergänzende Fachgutachten, fachbehördlicherseits zur Verfügung gestellte zusätzliche Informationen oder vertiefende Recherchen zu einzelnen Konfliktfeldern, die sich aus Stellungnahmen ergeben haben, in die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltbelange im Sinne einer Fortschreibung des Umweltberichtes einzustellen.

Die für die Planumweltprüfung maßgeblichen Fachgutachten, Fachpläne, sonstigen Prüfungsergebnisse und umweltbezogenen Stellungnahmen werden in einer gesonderten Anlage für die Öffentlichkeit zusammengestellt.

4.1.2 Scoping

Für das Bebauungsplanverfahren hat mit Anschreiben vom 22.4.2005 ein Scopingverfahren stattgefunden. Im Rahmen des Scopings erfolgte anhand der zurzeit verfügbaren Unterlagen die Unterrichtung über die Ziele, Inhalt und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes, über bereits vorliegende umweltbezogene Gutachten und Fachdaten sowie die vorläufige Festlegung weiterer Untersuchungsbedarfe.

4.1.3 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes sind in Ziff. 2 und Ziff. 6 der Begründung beschrieben. Es handelt sich um eine Nutzungsänderung für ein Neubaugebiet und um die Nachverdichtung des gesamten Gebietes.

Nach derzeitiger Planung ist mit einer geringen Zunahme der Bodenversiegelung im Plangeltungsbereich durch das Neubauvorhaben am Akazienstieg zu rechnen, deren Nebengebäude und Anlagen sowie durch zusätzliche Stellplatzflächen in Größenordnung von ca. 760 m².

4.1.4 Allgemeine Beschreibung des Standortes und des Untersuchungsraumes

Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind in Ziff. 3.4 der Begründung dargelegt.

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus nicht zu erwarten sind, drängt eine weitere Überprüfung hier sich nicht auf.

4.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, im Umweltbericht zu beschreiben.

Aussagen übergeordneter Fachplanungen

Das Landschaftsprogramm (1999) und der Landschaftsrahmenplan (1998) treffen zum Geltungsbereich des B-Plans Ahrensburg Nr. 8, 2. Änderung keine Aussagen. Im Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (1992) wird der Geltungsbereich in seinem Bestand (Wohnbaufläche-Einfamilienhäuser, Grünanlage, Regenrückhaltebecken) dargestellt. Darüber hinausgehende Entwicklungsaussagen werden für diesen Bereich nicht getroffen.

Zielkonflikte der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 mit den übergeordneten Fachplanungen sind damit nicht gegeben.

Da für das Plangebiet keine Lärminderungspläne vorliegen, können diese nicht für eine weitere Beurteilung der prognostizierten Lärmsituation herangezogen werden.

Rechtliche Festsetzungen / Baumschutzsatzung

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg vom 25.02.1998, zuletzt geändert vom 23.09.2003, in Kraft getreten ab 01.10.2003, sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von 25 cm und mehr bzw. mit einem Stammumfang von 78,5 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden geschützt. Ausgenommen sind hiervon Kern- und Steinobstbäume sowie Birken, Tannen und Fichten.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 sieht den weitestgehenden Erhalt der gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäume vor. Dennoch verbleiben Konflikte, da eine Zielerfüllung des Vorhabens (geringfügige Nachverdichtung) nur bei Entnahme von einzelnen geschützten Bäumen zu realisieren ist. Für die Entnahme der Bäume wird ein Ersatz gem. Baumschutzsatzung geleistet.

4.1.6 Untersuchungsschwerpunkte der Plan-/Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung werden lediglich die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des jeweiligen konkreten Planes selber erfasst. Die Ermittlungen beschränken sich auf den gegenwärtigen Wissensstand, sollen mit zeitgemäßen Prüfmethoden erfolgen und dem Inhalt des Bebauungsplanes angemessen seien. Die Umweltprüfung ist „kein Suchverfahren zur Aufdeckung von Umweltauswirkungen“, die sich der Erfassung mit herkömmlichen Erkenntnissen entzieht.

Vor diesem Hintergrund ist der Untersuchungsschwerpunkt der Plan-/Umweltprüfung wie folgt zu sehen:

- Mensch: Prüfung möglicher negativer Auswirkung im Siedlungsumfeld durch Zunahme der Verkehrsimmissionen. Prüfung negativer Auswirkungen durch Verlust von Grünflächen.

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung.ErgBBL1.doc

- Wasser: Prüfung möglicher Auswirkungen auf den Oberflächenwasserhaushalt des Bereiches der Grünfläche und des bestehenden Regenrückhaltebeckens.
- Boden: Prüfung negativer Auswirkungen durch Bodenversiegelung und Bodenveränderung im Plangeltungsbereich.
- Klima, Luft: Prüfung möglicher nachteiliger Auswirkungen durch Zunahme von Verkehrsimmissionen und durch Entnahme von Großbäumen.
- Landschaft: Prüfung negativer Auswirkungen durch Verlust einer innerstädtischen Freifläche (Grünfläche mit Teich) und Veränderung in ein baulich geprägtes Ortsbild, Prüfung der Auswirkungen durch Einschränkungen der Querung von Wanderwegen und Umgang des Regenrückhaltebeckens. Prüfung nachteiliger Auswirkungen durch Entnahme von Bäumen.
- Kultur und sonstige Sachgüter: Es sind keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Der Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung bezieht die Ergebnisse der frühzeitigen Behördeninformation gem. § 4 (1) BauGB ein. Im Weiteren sind die Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung im Umweltbericht zu dokumentieren.

4.1.7 Alternativen

4.1.8 Standort Alternativen

Die Alternative der Nachverdichtung des Gebietes würde eine durch Wandlungsgewinne zunehmende Bevölkerungszunahme, weitere Erschließung für Wohnbauflächen in die äußeren Randbereichen der Stadt Ahrensburg vermehrt fördern.

Im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden ist eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb von erschlossenen innenstadtnahen Wohngebieten, die bereits besiedelt sind, der Vorrang einzuräumen.

Nutzungsalternativen

Im Vergleich zu vorliegenden Planungen sind im Wesentlichen folgende Nutzungsalternativen denkbar:

Verzicht auf die Wohnbauentwicklung und Beibehaltung der innerstädtischen Parkfläche im Ganzen (0-Variante)

Verzicht auf die Nachverdichtung des Gebietes

Entwicklung von Geschosswohnungsbau

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung_ErgBBL1.doc

a) *Verzicht auf die Baulandentwicklung und Beibehaltung des öffentlichen Parks im Ganzen*

In Abwägung der Tatsache, dass die hier beabsichtigte maßvolle Nachverdichtung einer entsprechend größeren Baulanderschließung auf noch bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Stadtgebietes dem Vorrang anzuräumen sei, ist eine Verkleinerung des Stadtparks mit Beibehaltung der Erholungsfunktion in etwas verkleinerter Form hinnehmbar. Die 0-Variantenprüfung ist daher sachlich und auf die rechtlich zulässige Überplanung innerstädtischer Baugebiete und nicht auf die Fortdauer einer uneingeschränkten nutzbaren Freifläche abzustellen.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter wären bei Inanspruchnahme der Grünfläche im Ganzen unerheblich geringer. Bezogen auf die geplante Nutzung durch Gartenflächen sind die umweltrelevanten Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden und Landschafts- und Stadtbild jedoch geringer zu bewerten.

b) *Entwicklung von Geschosswohnungsbau*

Durch den Bebauungsplan werden ausschließlich Einzelhäuser und in einem Ausnahmefall auch Doppel- und Reihenhäuser zugelassen. Die zulässigen Gebäudetypen stellen somit insbesondere ein Angebot für familiengerechtes und gartenbezogenes Wohnen dar. Ein solches Wohnraumangebot steht in Ahrensburg in nicht ausreichendem Maß zur Verfügung. Dies wird dadurch deutlich, dass das Preisniveau für familiengerechten und gartenbezogenen Wohnraum im Vergleich zum Umland unverhältnismäßig hoch ist und daher zahlreiche Familienhaushalte in die Achsenzwischenräume der Siedlungsgebiete abwandern. Dies hat dann auch mit einem erhöhten Pendlerverkehr zu den Arbeitsstätten die Folge.

Die Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau konzentriert sich hingegen in erster Linie auf zentrale Lagen mit urban geprägtem Umfeld. Vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage und Angebotsstruktur des Ahrensburger Wohnungsmarktes wären folglich Geschosswohnungsbau keine sinnvolle Entwicklungsalternative für diesen Standort.

Konzeptvarianten für den Wohnungsbau

Neben der Prüfung alternativer Nutzungskonzepte wurde im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption unterschiedliche Bebauungskonzepte für das Wohngebiet entwickelt.

Dabei wurde eine klarstrukturierte Zeilenbebauung für Reihenhäuser, die sich um das landschaftlich vorhandene Regenrückhaltebecken mit einer parkähnlichen Freifläche gruppiert, den Vorzug zu Alternativnutzungskonzepten gegeben.

Durch diese Bebauungsstruktur ist eine hinreichend wirtschaftliche Erschließung sowie sinnvolle Grundstücksaufteilungen des Baugebietes einerseits und andererseits eine markante Siedlungsform mit hoher Prägnanz und großem Identitätspotenzial erreicht worden. Auch die Himmelsrichtung der Standorte der künftigen Reihenhäuser, die sich nach Südwesten ausrichten, ist positiv zu bewerten.

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung_ErgBBL1.doc

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung der baulichen Entwicklung ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

- anlagebedingt Versiegelung/Überbauung, Flächeninanspruchnahme/ Flächenumwidmung, ggfls. Veränderung des Wasserhaushalts
- baubedingt zeitweilige Flächeninanspruchnahme, Lärm- und Schadstoffemissionen
- betriebsbedingt ggfls. geringfügige Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen infolge einer möglichen Zunahme an Wohneinheiten und einer damit einhergehenden Zunahme des Anliegerverkehrs

4.2.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Gegenstand der Betrachtung ist die Wohn- und Wohnumfeldfunktion. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Betrachtungsraumes ist eine bedeutsame Funktion für die landschaftsbezogene Erholung nicht gegeben. Die Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung wird mit der Bewertung der Wohnumfeldfunktion erfasst.

Bestand und Bewertung

Das Gebiet besitzt mit seinen Wohnbauflächen aufgrund seiner bestehenden Funktion eine hohe Bedeutung für das Wohnen. Auch die zugeordneten privaten Gärten sind von hoher Bedeutung bezüglich des Wohnumfeldes.

Darüber hinaus schaffen die öffentlichen Grünflächen (Am Regenrückhaltebecken, Spielwiese) eine hohe Wohnumfeldqualität. Im Plangebiet bestehen Wegebezüge über den Holunderstieg entlang der Freifläche am Regenrückhaltebecken südlich des Neubaugebietes entlang der Gartenhofhäuser über den Kinderspielplatz bis hin zum Akazienstieg. Diese besitzen ebenfalls eine hohe Bedeutung für das Wohnumfeld.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Lärm

Für mögliche nachteilige Auswirkungen durch Lärm wurde eine Lärmprognose erstellt (Stadt Ahrensburg, Fachbereich Stadtplanung/Bauen/Umwelt- Technischer Umweltschutz -). Das Ergebnis wird wie folgt zusammengefasst:

Nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gilt in Bezug auf Aufenthaltsräume in Wohnungen sowohl im Lärmpegelbereich I als auch im Lärmpegelbereich II ein erforderliches Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von 30 dB(A); dies ist die geringste Anforderung an Schalldämm-Maße nach der DIN 4109. Nur bei Bü-

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung.ErgBBL1.doc

roräumen sind bei einem LPB von I gar keine Schalldämm-Anforderungen zu berücksichtigen. Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien wird bei diesen Lärmpegelbereichen ein Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von 35 dB(A) gefordert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch eine Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 keine merkliche Erhöhung der Verkehrsstärke im Geltungsbereich ergeben wird. Weitere Schallquellen, die erhöhte Schallschutzvorkehrungen erforderlich machen würden, sind nicht vorhanden,

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von 30 dB(A) für Wohngebäude - sowohl für den Lärmpegelbereich I als auch für den Lärmpegelbereich II - ist in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführt. Die Schalldämm-Maße sind nach Tabelle 9 der DIN 4109 nach oben oder nach unten zu korrigieren und nach Tabelle 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom prozentualen Fensterflächenanteil getrennt für Wände und Fenster zu berechnen.

Überbauung/visuelle Veränderungen

- Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 werden bislang als öffentliche Grünfläche genutzte Bereiche in private Wohnbauflächen umgewidmet. Damit ist eine Verkleinerung der Grünfläche am Regenrückhaltebecken und eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit und der Erlebbarkeit (Heranrücken der Baukörper, Verlust des Rundweges) verbunden. Zudem trägt die Entnahme von Gehölzen auf dem benachbarten Flurstück zu nachteiligen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Parkanlage bei.
- Während der Bauphase sind Lärmimmissionen durch den Baustellenverkehr zu erwarten.

Die Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche und die qualitative Beeinträchtigung durch das Heranrücken der Gebäude sowie durch die Beseitigung von prägendem Altbäumen ist auch bei Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen mit erheblichen Auswirkungen im Sinne des BauGB verbunden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- o Trotz der Umwidmung von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche können die bestehenden Wegebeziehungen nach Norden, Westen und Osten erhalten bleiben.
- o Durch gestalterische Festsetzungen für die Grundstückseinfriedung am Ufer des Regenrückhaltebeckens bzw. zur öffentlichen Grünfläche hin können nachteilige Wirkungen minimiert werden (z.B. Grundstückseinfriedungen am Teichufer bzw. an der neu entstehenden Grenze zur öffentlichen Grünfläche sind als Pflanzungen mit Laubholzarten bzw. als Laubholzhecke zu gestalten).

4.2.2 Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Im Untersuchungsgebiet sind ausschließlich nutzungsbestimmte Biotoptypen zu finden. Die Zuordnung erfolgt auf Grundlage der Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein, 2. Fassung, Stand Mai 2003. Die Bewertung wird in Anleh-

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung_ErgBBL1.doc

nung an die Vorgaben des Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 03.07.1998 (vgl. Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff), der die Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung darstellt, durchgeführt.

Einzel- und Reihenhausbebauung (SBe)

Der überwiegende Teil der vorhandenen Wohnbaufläche ist gekennzeichnet durch meist eingeschossige Gebäude mit zugeordneten Gärten. Die Gärten sind geprägt durch versiegelte Bereiche, Zierrasen, Ziergehölze und Zierstaudenflächen. In Teilbereichen sind größere Gehölze in den Gärten vorhanden, die gem. Baumschutzsatzung geschützt sind. Es sind überwiegend Eichen und Birken, wobei Birken nicht dem Baumschutz unterliegen. Daneben finden sich auch Buche, Linde, Ahorn und Kastanie.

Aufgrund der Überprägung sind diese Flächen für wildlebende Pflanzen und Tiere nur von allgemeiner Bedeutung.

Zeilenbebauung (SBz)

Die Mehrfamilienhausbereiche am Akazienstieg sind durch größere Gebäude sowie größere Freiflächen gekennzeichnet. Insbesondere westlich des Weidenstiegs ist ein älterer Baumbestand vorhanden (Birke, Lärche, Buche).

Aufgrund der Überprägung sind auch diese Flächen für wildlebende Pflanzen und Tiere nur von allgemeiner Bedeutung.

Verkehrsflächen (SVs)

Die Verkehrsflächen sind weitestgehend versiegelt. Die Schimmelmannstraße wird von einer mittelalten Lindenallee gesäumt. Die Straße Am Haidschlag wird an der westlichen Straßenseite von einer alten Eichenreihe begleitet. Im Bereich des Weidenstiegs stockt mittig eine Baumreihe (Mehlbeere).

Die Verkehrsflächen selbst haben für die Pflanzen- und Tierwelt nur eine nachrangige Bedeutung.

Kinderspielplatz (SEk)

Der als Kinderspielplatz ausgewiesene Bereich wird von einer Rasenfläche eingenommen. Auch dieser Bereich ist auf Grund der geringen Artenvielfalt nur von allgemeiner Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Regenrückhaltebecken, Parkanlage (FXr, SPP)

Die Parkanlage ist trotz ihrer Kleinflächigkeit mit dem Kleingewässer, dem z.T. alten Baumbestand sowie den extensiv gepflegten Randbereichen relativ vielfältig. Dennoch ist mit der isolierten Lage innerhalb der Wohnbauflächen nur von einer allgemeinen Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt auszugehen.

Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die mögliche zusätzliche Überbauung/Versiegelung werden bisher unversiegelte Bereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beseitigt. Es sind Flächen von allgemeiner Bedeutung betroffen.
- Durch die Erweiterung der Baugrenzen werden insgesamt 11 Bäume, die gem. Baumschutzsatzung geschützt sind, möglicherweise überbaut

Als erhebliche Umweltauswirkungen ist die Beseitigung der gem. Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützten Bäume zu nennen.

Gelöscht: C:\Temp\2005_01
10 Begründung_ErgBBL1.doc

Für Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plans ist potenziell mit dem Vorkommen **streng geschützter Arten** zu rechnen, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens hier sehr viel geringer ist als bei naturschutzfachlich hochwertigen Biotoptypen. Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass bei einem Vorkommen streng geschützter Arten lediglich Teillebensräume der im Plangebiet ausgeprägten Lebensräume in Anspruch genommen werden. Da sich an die Eingriffszonen anschließend sowie in unmittelbarer Umgebung gleichartige Lebensräume (Gärten, Baumbestand) befinden, und die verbleibenden Lebensräume einen deutlich größeren Umfang als die durch die Versiegelung betroffenen Teillebensräume aufweisen, ist im Ergebnis davon auszugehen, dass als Folge des Eingriffs keine Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Die als Umweltbelang gem. § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigende biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (§ 1 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG).

Bezüglich der Vielfalt an Lebensräumen und Arten ist Prüfgegenstand die naturraumtypische Vielfalt an Lebensräumen bzw. die naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt vor dem Hintergrund des lokalen Standortpotenzials, wobei die Arten in der Regel auch langfristig lebensfähige Elemente des Lebensraums bilden können sollten. Für die Bewertung stellt die Gefährdung von Arten und Lebensräumen ein wesentliches Kriterium dar. Der planerische Fokus liegt hier auf der Sicherung und Entwicklung eines Netzwerks/Verbundes von Lebensräumen, um langfristig den Bestand von Arten und Populationen zu sichern. Hierzu tragen im Wesentlichen auch die Natura-2000-Gebiete sowie das landesweite Biotopverbundsystem bei.

Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete sowie auch auf überörtliche Biotopverbundflächen sind mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 nicht verbunden, da derartige Bereiche nicht im Wirkraum der Planung liegen. Weiterhin sind mit der Betroffenheit ausschließlich siedlungsgeprägter Biotope nachteilige erhebliche, entscheidungsrelevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- o Minimierung der Beeinträchtigungen durch einen weitgehenden Erhalt der vorhandenen geschützten Bäume (z.B. durch Festsetzung als zu erhaltender Baum)
- o Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Einzelbäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) vor baubedingten Schädigungen zu schützen. Ein Befahren und eine Ablagerung im Traufbereich der Gehölze soll unterbleiben.

4.2.3 Boden

Bestand und Bewertung

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich des Ahrensburger Sanders. Als oberflächennahe eiszeitliche Ablagerungen finden sich hier z.T. kiesige Sande.

Gelöscht: C:\Temp\2005_01
10 Begründung.ErgBBL1.doc

Mit der überwiegenden Gartennutzung haben sich als Bodentyp Hortisole entwickelt.

Die unversiegelten Bereiche sind bezüglich des Schutzgutes Boden von allgemeiner Bedeutung. Die versiegelten Bereiche sind von nachrangiger Bedeutung. Altlasten sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Auswirkungen des Vorhabens

- Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Auf den Flurstücken 77 und 78 ist die zusätzliche Überbauung von ca. 760 m² als Eingriff zu werten und gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 (vgl. Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff) zu kompensieren. Für die übrigen Bereiche geht die Neuversiegelung nicht über das hinaus, was gem. § 34 BauGB heute schon zulässig ist. Für diese Bereiche ist ein Kompensationserfordernis nicht gegeben.
- Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen.
- Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potenzielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- o Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bautätigkeit durch Einsatz von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck und geringstmögliches Befahren; Randbereiche sind vor dem Befahren mit Baufahrzeugen zu sichern.
- o Sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden von noch nicht beeinträchtigten Oberboden (d.h. zur Rekonstruktion des Oberbodens ist vor Beginn jeglicher Bautätigkeit der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzutransportieren). Reduzierung von Erdmassenbewegungen
- o Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen, Betriebsstoffen usw.
- o Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien im Bereich der Grundstückszufahrten und Stellplätze (z.B. Pflaster mit breiten Fugen).

4.2.4 Wasser

Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor. Besondere grundwassernahe Standortverhältnisse sind nicht gegeben.

Als Oberflächengewässer befindet sich das Regenrückhaltebecken im Plangebiet. Die Bedeutung des Gewässers ist auf Grund seiner bestehenden Nutzung zur Regenrückhaltung als allgemein einzuschätzen.

Gelöscht: C:\Temp\2005_01
10 Begründung.ErgBBL1.doc

Auswirkungen des Vorhabens

- Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Während der Bauphase besteht zudem eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen ist unzulässig; grundsätzlich wird empfohlen bei hoch anstehendem Grundwasser den Bau einer so genannten weißen Wanne vorzunehmen.

Drainagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Drainagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung vorgenommen wird. Versickerungsanlagen sind anzeigespflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen im Sinne des BauGB nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen

- o Reduzierung von versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich. Mit Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien im Bereich der Zufahrten und Stellplätze (z.B. Pflaster mit breiten Fugen) wird der Oberflächenabfluss minimiert.
- o Soweit die Boden- und Wasserverhältnisse es zulassen, ist anzustreben, das Niederschlagswasser von Dächern und anderen befestigten Flächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. zurück zu halten und zu nutzen. Diese Maßnahmen werden durch die Abwassergebührensatzung der Stadt Ahrensburg weitgehend gefördert.
- o Durch die Einleitung des Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken werden durch Rückhaltung und Sedimentation Beeinträchtigungen von Vorflutern minimiert.

4.2.5 Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist heute schon in seiner klimatischen Ausprägung dem Stadtrand-Klimatop zuzuordnen, welches gekennzeichnet ist durch eine Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind sowie eine Störung lokaler Windsysteme. Eine besondere klimatische Belastungssituation wie auch eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion ist hier nicht vorhanden.

Bezüglich möglicher Luftbelastungen liegen Daten nicht vor.

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung_ErgBBL1.doc

Die gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind als Elemente mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Kleinklima geringfügig (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen).
- Im Plangebiet ist ggfls. mit einer geringfügig erhöhten Abgas-, Staub- und Lärmentwicklung durch die Nachverdichtung (Anwohnerverkehr) zu rechnen.
- Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des BauGB (d.h. von Abwägungsbeachtlichkeit) sind aufgrund der Wirkgrößen nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Reduzierung der Versiegelung und Überbauung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper
- Weitgehender Erhalt vorhandener Grünstrukturen

4.2.6 Landschaft

Gegenstand der Bewertung sind die visuellen Aspekte der Landschaft, also das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild und Ortsbild wird von der Schimmelmannstraße im Süden von der typischen Reihe der Siedlerhäuser in Form von familiengerechten Einzelhäusern und ihren Grundstücken in einer Größe von ca. 750 m² geprägt.

Der übrige Bereich weist die bereits geschilderte Einfamilienhausbebauung, Gartenhofhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen auf. Ortsbild bestimmend und von hoher Bedeutung sind die imposante Eichenreihe am östlichen Rand des B-Plangebietes, die Baumreihe am westlichen Rand des B-Plangebietes sowie die Altbäume innerhalb der Grünfläche am Regenrückhaltebecken. Darüber hinaus wird die Schimmelmannstraße beidseitig von Linden gesäumt und der Weidenstieg durch eine Baumreihe gegliedert.

Auswirkungen des Vorhabens

- Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 werden gem. Baumschutzsatzung geschützte, ortsbildprägende Bäume sowie ortsbildprägende Birken beseitigt.
- Der B-Plan lässt eine geringfügige Verdichtung des Gebietes zu. Der Charakter des Wohngebietes – Einfamilienhausgebiet – bleibt jedoch unverändert.

Als erhebliche Umweltauswirkungen ist die Beseitigung der gem. Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützten elf Bäume sowie der vier ortsbildprägenden Birken auf dem Flurstück 78 zu nennen. Ein Ausgleich ist außerhalb des

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung.ErgBBL1.doc

Geltungsbereichs entsprechend den Anforderungen der Baumschutzsatzung vorgesehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Abrücken der Wohngebietsbereiche vom Regenrückhaltebecken und die damit festgesetzten überbaubaren Flächen
- Sicherung einer landschaftlich angelegten Freifläche im Teichbereich
- Erhalt der nördlichen frei einsehbaren Blickbeziehung über die Regenrückhaltung mit dem erhaltenen Wanderweg
- Weitgehender Erhalt vorhandener geschützter Bäume
- Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Einzelbäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) vor baubedingten Schädigungen zu schützen. Ein Befahren und eine Ablagerung im Traufbereich der Gehölze soll unterbleiben.
- Durch Festsetzungen zur Begrünung von Nebenanlagen (Fassadenbegrünung an Carports etc., Eingrünung von Stellplätzen für Müllbehälter) und zur Dachbegrünung werden nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht berührt.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Durch das Vorhaben ergeben sich insbesondere Veränderungen infolge der Neuversiegelung von Flächen, wodurch die betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr wahrgenommen werden und die entsprechenden Prozesse nicht mehr ablaufen können. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselwirkungen (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsverschiebungen etc.) sind aufgrund der stark nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Stadt Ahrensburg verfügt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht über genügend Flächen, um das im grünordnerischen Fachbeitrag ermittelte Ausgleichsdefizit von rd. 380 m² auszugleichen. Sie bestimmt daher eine Fläche außerhalb für die Aufnahme von Maßnahmen zur Kompensation.

Die Fläche liegt im Süden des Stadtgebietes westlich des Naturschutzgebietes Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal, Teilfläche Dänenteich, in unmittelbarer Nachbarschaft zum NSG Höltingbaum. Es handelt sich um das Flurstücks 5/1, Flur 6, Gemarkung Ahrensfelde (Gesamtgröße 57.200 m²). Die Fläche dient zum Teil für den Ausgleich anderer B-Pläne der Stadt. Der Kompensationsumfang von rd. 380 m² für den B-Plan Nr. 8, 2. Änderung kann auf dieser Fläche mit realisiert werden. Die angestrebte Entwicklung für diese Teilfläche orientiert sich an den

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung ErgBBL1.doc

für andere Teilflächen festgesetzten Zielen einer offenen, extensiv genutzten Grünlandfläche mit Feldgehölzen, wobei für die 380 m² große Teilfläche zum Ausgleich für die Eingriffe in Boden eine Entwicklung als Teil der extensiven Grünlandfläche (Maßnahmen siehe grünordnerischer Fachbeitrag) vorgesehen ist.

Für die entfallenden Bäume auf den Flurstücken 77 und 78 werden innerhalb des B-Plangebietes 8 Einzelbäume zur Pflanzung festgesetzt. Für die entfallende Roteiche ist unter Berücksichtigung ihrer Größe ein Ersatzbaum (Stieleiche) in der Größenordnung, Hochstamm, 4 x verschult mit Drahtballierung, 20/25 cm Stammumfang, 150-200cm Kronen-durchmesser zu pflanzen.

Für die Pflanzung in Verlängerung des Holunderstiags bzw. für entfallende Bäume im Bereich Weidenstiege sind klein- bis mittelkronige Baumarten (z. B. Sorbus aucuparia 'Sheer-water Seedling', Sorbus intermedia) 3 x verschult, mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

Im Bereich der Baugrundstücke sowie am Akazienstiege sind drei Bäume mit mittelgroßer Krone (z.B. Robinia 'Cascque Rouge') als Hochstämme, 3 x verschult, mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu.

Für die entfallenden Bäume ist auf den übrigen Grundstücken jeweils ein Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 14 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Ist eine Pflanzung und der langfristige Erhalt auf dem Grundstück nicht möglich, ist ein Ersatzbaum an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Aufwertung des Landschaftsbildes zu setzen.

4.4 Monitoring

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt über die Baugenehmigung.

Die Umweltüberwachung nach § 4 c BauGB ist durch die bestehenden Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

Möglicherweise erhebliche Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar bzw. abschließend prognostizierbar sind, sind eine über die festgestellte Beseitigung von 10 Einzelbäumen hinaus gehende Beseitigung von Bäumen, die gem. Baumschutzsatzung geschützt sind, oder eine Beeinträchtigung von Bäumen, die zu ihrem Abgang führt. Für Flächen, die als zusätzlich 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.

Zur Überwachung sind vor diesem Hintergrund folgende Maßnahmen vorzusehen:

Gelöscht: CATemp\2005 01
10 Begründung.ErgBBL1.doc

- Auf Grundstücken mit gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen (vgl. Aufmaß) ist im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung auf Grundlage der Antragsunterlagen zu prüfen, inwieweit möglicherweise geschützte Bäume beseitigt werden, die im Rahmen der Bilanzierung zum B-Plan nicht als künftig entfallend erfasst wurden. Darüber hinaus sind Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume festzulegen.
- In einem 2. Schritt ist nach Realisierung der Bebauung (bis spätestens 5 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung) zu prüfen, inwieweit geschützte Bäume beseitigt wurden bzw. derart beschädigt wurden, dass mit einem Abgang zu rechnen ist.

Bei Beseitigung bzw. Abgang geschützter Bäume, die im Rahmen der Bilanzierung zum B-Plan nicht als künftig entfallend einbezogen wurden, sind Ersatzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen im B-Plan durchzuführen.

4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Erstellung des Umweltberichts ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Ahrensburg Nr. 8. Das B-Plan-Gebiet liegt im westlichen Siedlungsgebiet der Stadt Ahrensburg (Kreis Stormarn). Es umfasst die Schimmelmannstraße 64 – 100 (gerade Hausnummern), Am Haidschlag 26 – 34 (gerade Hausnummern), Holunderstieg und Akazienstieg.

Das Plangebiet wird heute bereits wohnbaulich genutzt. Das Gebiet ist zurzeit bebaut mit Einzel-, Doppel-, Gartenhofhäusern. Daneben befinden sich am Akazienstieg vier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Im Plangebiet befinden sich zwei größere Grünflächen. Westlich des Weidenstiegs liegt das Regenrückhaltebecken umgeben von einer durch Baumbestand geprägten Grünfläche mit Rundweg. Westlich des Weidenstieg befindet sich eine Spielwiese. Fußläufige Wegeführungen verbinden die Grünflächen untereinander und schaffen Anschluss zu Grünflächen außerhalb des Plangebiets.

Ziel der 2. Änderung des B-Plans Ahrensburg Nr. 8 ist es, eine mögliche Nachverdichtung in diesem Bereich zu lenken. Es werden die heute schon gem. § 34 BauGB möglichen Nachverdichtungen durch Festsetzung einer GRZ von 0,25 bzw. 0,42 und von Baugrenzen planerisch bestimmt.

Zudem ist beabsichtigt, für den Bereich der städtischen Liegenschaften am Akazienweg (Mehrfamilienhäuser - Schichtwohnungen) eine zeitgemäße Nachnutzung (Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern,) vorzubereiten und diesen Bereich in die Grünfläche am Regenrückhaltebecken hinein zu erweitern.

Gem. § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 folgende erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Mit der auf den Flurstücken 77 (Bestand: Grünfläche) und 78 (Bestand Wohnbebauung/Schichtwohnungen) ermöglichten zusätzlichen Überbauung von 760 m² sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden verbunden, für die ein Ausgleich gem. § 18 BNatSchG erforderlich ist. Im grünordnerischen Fachbeitrag wurde gem. Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung.ErgBBL1.doc

ein Ausgleichserfordernis von ca. 465 m² Fläche ermittelt, die aus der intensiven Nutzung herauszunehmen wäre.

- Die zusätzliche Bebauung bzw. die Erweiterung der Baugrenzen ermöglicht die Entnahme von insg. 11 gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen. Zudem werden auf dem Flurstück 78 vier landschaftsbildprägende Birken entfernt. Dieses führt zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild und ist durch entsprechende Ersatzpflanzungen auszugleichen.
- Die Verkleinerung der Grünfläche und das Heranrücken der Bebauung an die Grünfläche mindern die Qualität der Grünfläche in ihrer Wohnumfeldfunktion. Die Qualitätsminderung stellt eine in die Abwägung einzustellende und damit erhebliche nachteilige Auswirkung dar.

Das im grünordnerischen Fachbeitrag ermittelte Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in Boden (380 m²) wird mit Maßnahmen auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs (Flurstück 5/1, Flur 6 der Gemarkung Ahrensfelde) realisiert. Die entfallenden Bäume werden durch Pflanzung von je einem Ersatzbaum soweit möglich auf dem Grundstück bzw. an anderer Stelle der Stadt ersetzt.

5. Erklärung zum Umweltbericht

Hinweise im Rahmen der Stellungnahmeverschickung:

Die Erklärung zum Umweltbericht wird sukzessiv im Verlauf des Planverfahrens fortgeschrieben.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1 Reines Wohngebiet

Aufgrund der wie vor beschriebenen bestehenden Nachfragestruktur am Immobilienmarkt soll im mittleren Bereich des Plangebietes familiengerechter Wohnraum in Einzelhäusern geschaffen werden. Dieser Bereich des Plangebietes eignet sich besonders zur Wohnnutzung für familiengerechte Wohnhäuser. Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet – mit Ausnahme des Wohnungsbaus am Akazienstieg – Doppel-, Reihen- und Gartenhofhäuser zugelassen. Das Angebot an Einfamilienhäusern ist in Ahrensburg aufgrund des begrenzten Angebotes an geeignetem Bauland gering. Die Festsetzung der Bauweise dient dazu, auch innenstadtnahe Gebiete für familienfreundliches Wohnen zu unterstützen.

Die künftigen Reihenhäuser sollen eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² erhalten, wobei für die am Teich liegenden Gebäude eine zentrale Stellplatzfläche geeignet ist. Die zweigeschossige Bauweise ermöglicht eine zeitgemäße Architektur, die auch auf den relativ kleinen Grundstücken kleinere Wohnhäuser für Familien ermöglicht. Der übrige Bereich ist bis auf das bestehende Wohngebäude am Akazienstieg eingeschossig festgesetzt mit Zulässigkeit des geneigten Dachs, so wie es auch der Bestand zurzeit vorsieht. Hier wäre die Nachverdichtung im Rahmen der festgesetzten Baufenster und der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend auszunutzen. Eine Erhöhung des Bestands würde hier die Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,25 erhöhen und die Geschossflächenzahl von 0,25 auf 0,4.

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung_ErgBBL1.doc

Die im ursprünglichen B-Plan Nr. 8 festgesetzten Flachdächer können dann zugunsten einer ausgebauten Dachgeschossnutzung für alle verbindlich zugelassen werden. Für die eingeschossigen Gebäude sind keine weiteren gestalterischen Festsetzungen in dem B-Plan vorgenommen worden.

Für das Neubaugebiet mit den künftigen Reihenhäusern sind jedoch einmal durch den Text Teil B die Baumasse auch in den Nichtvollgeschossen definiert und bestimmt, wobei die zulässige Traufhöhe 6 m nicht überschreiten soll und die Firsthöhe 9 m. Die festgesetzten Baugrenzen im Neubaugebiet lassen dem Investor genügend Spielraum für unterschiedliche Formen und Platzierungen seiner gewünschten Reihen-, und Doppelhäuser. Die Baugrenzen nehmen jedoch Rücksicht auf angrenzende bestehende Grundstücksbereiche, hier insbesondere angrenzend an der Bebauung der Schimmelmannstraße. Die der Begründung beigefügten Ideenskizzen von Baukörperplänen besitzen zwar keinen festsetzenden Charakter, da hier ja insbesondere für die Gestaltungsvielfalt der Investoren Spielraum gelassen werden soll. Sie dienen lediglich der Unterstützung der Begründung, weshalb die Festsetzungen im Text Teil B vorgenommen

wurden. Da die überbaubaren Flächen relativ großzügig festgesetzt wurden, wird jedoch eine Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Nebengebäude, Stellplätze und Garagen ausschließlich die Standorte innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund dieser Einschränkungen ist dann gem. 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % von Hundert für die Überschreitung zulässig. Um die künftigen familiengerechten Wohnhäuser in ihrer Baumasse zu bestimmen, um auch die Dichte des ruhenden Verkehrs einschätzen zu können, ist hier die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,5 eine abschließende Höchstgrenze, die auch die Nichtvollgeschosse in die Berechnung einbezieht.

6.2 Gestalterische Anforderungen

6.3 Ausschluss von Nebengebäuden, Stellplätzen und Garagen

6.4 Grünflächen

Zur Realisierung der Planungsziele ist eine teilweise Inanspruchnahme der Grünfläche am Regenrückhaltebecken unabdingbar. Zur Sicherung der verbleibenden Grünfläche für die Grünversorgung der Bevölkerung wird diese als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ein Erhalt der Wegebeziehungen gewährleistet.

6.5 Versorgungsflächen

Müllstandorte sind in der Planzeichnung festgesetzt

6.6 Straßenverkehrsflächen, Ausschluss von Gehwegüberfahrten

Sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung.ErgBBL1.doc

6.7 Entwässerungskonzept

Die Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers bzw. die Zurückhaltung und Nutzung ist anzustreben. Diese Maßnahmen werden durch die Abwassergebührensatzung der Stadt Ahrensburg weitgehend gefördert.

6.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen werden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt.

6.8.1 Baum- und Landschaftsschutz

Der vorhandene Baumbestand wird, soweit er nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen steht, als zu erhalten festgesetzt. Im grünordnerischen Fachbeitrag werden allgemeine Hinweise zum Schutz der Bäume während der Bautätigkeit gegeben.

Für die entfallenden Bäume wird ein Ausgleich/Ersatz geleistet.

6.8.2 Begrünungsmaßnahmen

Zur Neugestaltung des Plangebietes und zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird entlang der neuentstehenden Grenze zur öffentlichen Grünfläche das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

Zudem wird eine Begrünung von Garagenwänden, Carports, Nebenanlagen, Sichtschutzwände und Pergolen mit einer Länge > 2 m mit Schling- bzw. Kletterpflanzen vorgesehen. Auch die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstofffassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen. Größere Wertstoffcontainer sind mit dreiseitig abschirmendem begrüntem Sichtschutz auszustatten.

Gering geneigte Dächer (< 15°, z.B. von Garagen) sind extensiv zu begrünen.

6.9 Landschaftspflegerische Maßnahmen und deren Zuordnung

Die Verwirklichung der Planungsziele ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Für die Eingriffe in Boden durch zusätzliche Versiegelung auf den Flurstücken 77 und 78 ist ein Ausgleich auf ca. 365 m² zu schaffen. Dieser wird auf dem Flurstück 5/1, Flur 6 der Gemarkung Ahrensfelde durch Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung eines offenen, extensiven Grünlands geleistet.

Für die entfallenden Bäume auf den Flurstücken 77 und 78 werden innerhalb des B-Plangebietes 8 Einzelbäume zur Pflanzung festgesetzt. Für die entfallende Roteiche ist unter Berücksichtigung ihrer Größe ein Ersatzbaum (Stieleiche) in der Größenordnung von min. 20/25 cm Stammumfang. Für die Pflanzung in Verlängerung des Holunderstiags bzw. für entfallende Bäume im Bereich Wei-

Gelöscht: C:\Temp\2005 01
10 Begründung.ErgBBL1.doc

denstieg sind klein- bis mittelkronige Baumarten (z. B. Sorbus aucuparia `Sheerwater Seedling`, Sorbus intermedia) mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu verwenden. Im Bereich der Baugrundstücke sowie am Akazienstieg sind drei Bäume mit mittelgroßer Krone (z.B. Robinia `Cascque Rouge`) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.

Für die Entnahme von Bäumen ist auf den übrigen Grundstücken jeweils ein Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 14 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Ist eine Pflanzung und der langfristige Erhalt auf dem Grundstück nicht möglich, ist ein Ersatzbaum an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Aufwertung des Landschaftsbildes zu setzen.

Es entfallen bei Realisierung der Bebauungsmöglichkeiten folgende Bäume, für die ein Ersatzbaum zu pflanzen ist:

Flurstück	Baumart	Anzahl [Stück]
74	Eberesche	1
93	Lebensbaum	3
96	Lebensbaum	1
399	Lebensbaum	1
414	Lebensbaum	1
78	Birke*	4
78	Buche	3
78	Roteiche	1

* Nicht gemäß Baumschutzsatzung geschützt; jedoch Ausgleichserfordernis für Eingriffe ins Landschaftsbild

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Nr. 8 und um den Bebauungsplan Nr. 8 – 1. Änderung.

9. Flächen und Kosteneingaben

Das Plangebiet ist etwa 6,5 ha groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 5.000 m² und für Parkanlagen etwa 3.000 m² benötigt.

9.1 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Stadt Ahrensburg keine weiteren Kosten bis auf die Planungskosten. Straßenbaukosten und Unterhaltungsbaukosten liegen zurzeit nicht an und werden durch das Bebauungsplanverfahren auch nicht begründet.


(Pepper)
Bürgermeisterin



Stand der Begründung: 22.Juni 2005