

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



STADT AHRENSBURG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 93 „OHLENDAMM“  
für den Bereich am Ohlendamm, nördlich der Schnellbahntrasse  
und westlich des Waldemar-Bonsels-Wegs  
Flur 5, Flurstücke 293 bis 299, 301, 548 tlw. und 549

BEGRÜNDUNG

März 2015

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

# Inhaltsverzeichnis

1. Standort und städtebauliche Rahmenbedingungen 5
  - 1.1 Lage des Gebiets 5
  - 1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen 5
  - 1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK, Juni 2010 6
  - 1.4 Städtebaulicher Rahmenplan – Ahrensburg Stadteingang-West; August 2010 7
  - 1.5 Ortsbildcharakter – Situation vor Ort 8
2. Ziele und Zwecke der Planung 11
  - 2.1 Zentrales Planungsziel – Ersatz des „Altbestandes“ 11
  - 2.2 Städtebauliches Konzept für das „neue“ Geschosswohnungsbau - Quartier 12
  - 2.3 weitere Entwicklungsbereiche - Wohnen 15
  - 2.4 Bestandsbereiche - Wohnen 16
  - 2.5 Entwicklungsbereich Waldemar-Bonsels-Weg 16
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 17
  - 3.1 Flächennutzungsplan 17
  - 3.2 Landschaftsplan 18
  - 3.3 Sonstige übergeordnete Planungen 19
  - 3.4 Angaben zum Aufstellungsverfahren 19
4. Begründung der Festsetzungen 20
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung 21
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung 23
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 24
  - 4.4 Straßenverkehrsflächen, sonstige Maßnahmen zur Erschließung 25
  - 4.5 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 27
  - 4.6 Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz 28
5. Schallschutz 30
  - 5.1 Verkehr 30
  - 5.2 Gewerbe, geplante Bebauung 31
  - 5.3 Gewerbe, Bestandsbebauung, Mittelungspegel 31
  - 5.4 Gewerbe, Bestandsbebauung, Spitzenpegelüberschreitungen 31
6. Orientierende Bodenerkundungen 32
7. Technische Erschließung 33
8. Umweltbericht 34
  - 8.1 Einleitung 34

- 8.1.1 Anlass und Inhalt der Planung 34
- 8.1.2 Kurzdarstellung der Planung 35
- 8.1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind 36
- 8.2 Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umwelt und der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung 37
  - 8.2.1 Mensch 37
  - 8.2.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 39
  - 8.2.3 Boden 42
  - 8.2.4 Klima / Luft 45
  - 8.2.5 Wasser 45
  - 8.2.6 Landschaft 46
  - 8.2.7 Kultur- und Sachgüter 47
  - 8.2.8 Wechselwirkungen 47
  - 8.2.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 48
  - 8.2.10 Zusammenfassung / Beurteilung des Eingriffs 48
  - 8.2.11 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte 49
- 8.3 Kompensationsbedarf 49
- 8.4 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen 50
- 8.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz 50
- 8.6 Berücksichtigung des § 19 BNatSchG im Sinn des Umweltschadensgesetzes 53
- 8.7 Berücksichtigung des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen 54
- 8.8 Zusätzliche Angaben 55
- 8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 56
- 8.10 Quellen 57
- 8.11 Anhang 59

verwendete Fachgutachten:

- Gutachtliche Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und Gründungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“ der Stadt Ahrensburg, Büro Reinberg, 07.03.2012
- Untersuchungsbericht Ahrensburg, Waldemar-Bonsels-Weg 168 – orientierende Bodenerkundung auf Verunreinigungen im Erdreich durch den Betrieb der ehemaligen Tankstelle, Büro Reinberg, 30.07.2013
- Orientierende Untersuchung Waldemar-Bonsels-Weg 168 in 22926 Ahrensburg, ECOS Umwelt Nord GmbH, 29.09.2014
- Orientierende Untersuchung Waldemar-Bonsels-Weg 168 in 22926 Ahrensburg, Nachuntersuchung des Grundwassers im Dezember 2014, ECOS Umwelt Nord GmbH, 07.01.2015

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93 „Ohlendamm“ in Ahrensburg, Lärmkontor GmbH, 18.12.2012
- Erfassungsbericht B-Plan Nr. 93 Ohlendamm Ahrensburg – Fledermäuse, Gebäudebrüter -, Norddeutsches Büro für Landschaftsplanung (Hahn, A.), 23.04.2012
- Gebäudeabriss und Baumfällarbeiten Ohlendamm 2-6 in Ahrensburg, Gutachterliche Kurzstellungnahme des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG, Ie-guan GmbH, 01.10.2013

Der Umweltbericht wurde erarbeitet von:

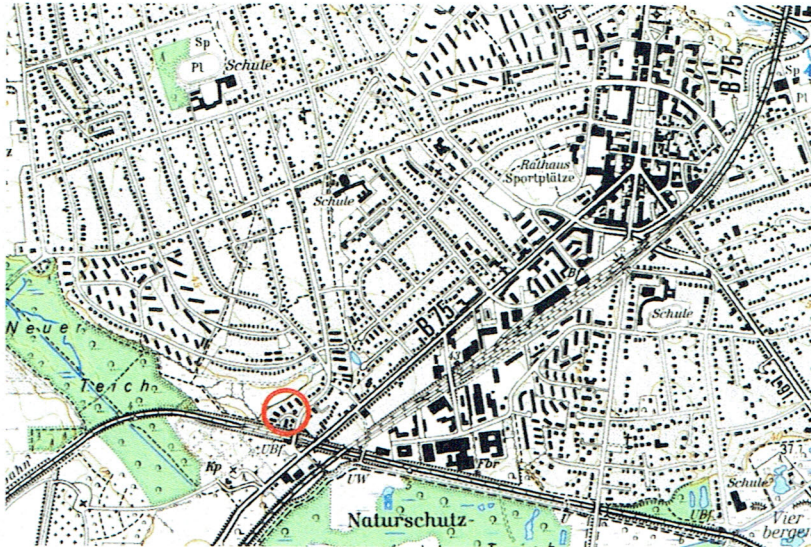
**E G L**



EGL - Entwicklung und  
Gestaltung von Landschaft GmbH  
Hamburg

# 1. Standort und städtebauliche Rahmenbedingungen

## 1.1 Lage des Gebiets



Übersichtsplan

## 1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Ohlendamm“ befindet sich direkt nördlich des U-Bahnhofs Ahrensburg-West (jedoch durch die Bahntrasse und einem Fuß- und Radweg von diesem getrennt) und ist somit auch Teil der gesamten westlichen Stadteingangssituation im Umfeld der Hamburger Straße.

Geltungsbereich

Der direkt benachbarte U-Bahnhof – West (Anschluss an Hamburg) prägt insbesondere die stadtfunktionalen Entwicklungspotenziale in diesem Gebiet. Durch die Möglichkeit der Nutzung des ÖPNV kann hier überwiegend eine Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zum Tragen kommen.

Lagegunst  
Nähe ÖPNV-  
Anschluss

Darüber hinaus ist das Quartier durch den nordwestlich angrenzenden Grünzug geprägt, der auch weiterhin von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist, jedoch die Freiraumsituation des Quartiers (insbesondere am Ohlendamm) nachhaltig positiv beeinflusst. Der entlang der Bahnlinie bestehende Fuß- und Radweg nach Westen in Richtung „Neuer Teich“ ist von überörtlicher Bedeutung und sollte in die städtebauliche Planung des Quartiers einfließen.

Umgebender Frei-  
raum  
Zu sichernde Wege-  
beziehung

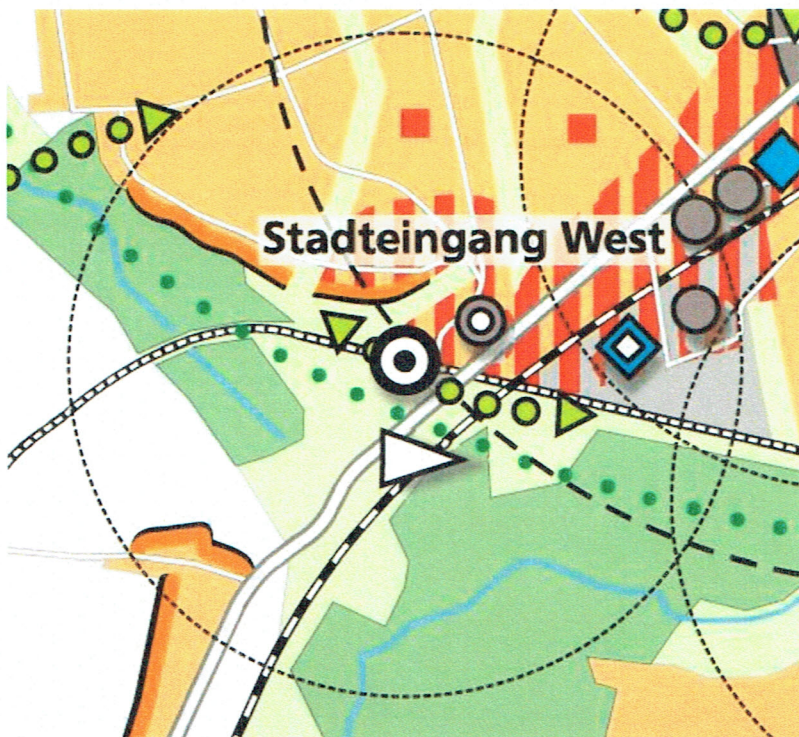
### 1.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK, Juni 2010

Auch das ISEK zeigt diese stadtfunktionalen Potenziale auf:

„Mit den Haltepunkten von Regional- und U-Bahn verfügt Ahrensburg über ein wesentliches Potenzial. Mit einer weitestmöglichen Ausrichtung weiterer Bautätigkeit an diesen Punkten wird ein Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr erreicht. Fuß- und Radverkehr wird begünstigt. Orte im Stadtgebiet, von denen innerhalb von 10 Minuten zu Fuß ein Bahnhof zu erreichen ist, werden vorrangig für neues Wohnen, neue Arbeitsstätten und Kultureinrichtungen entwickelt, sofern naturräumliche Belange dem nicht entgegenstehen.“

Diese Aussagen treffen („neues Wohnen“) in besonderem Maße für den Bereich Ohlendamm zu.

Stadtentwicklungspotenziale an den ÖPNV-Haltepunkten

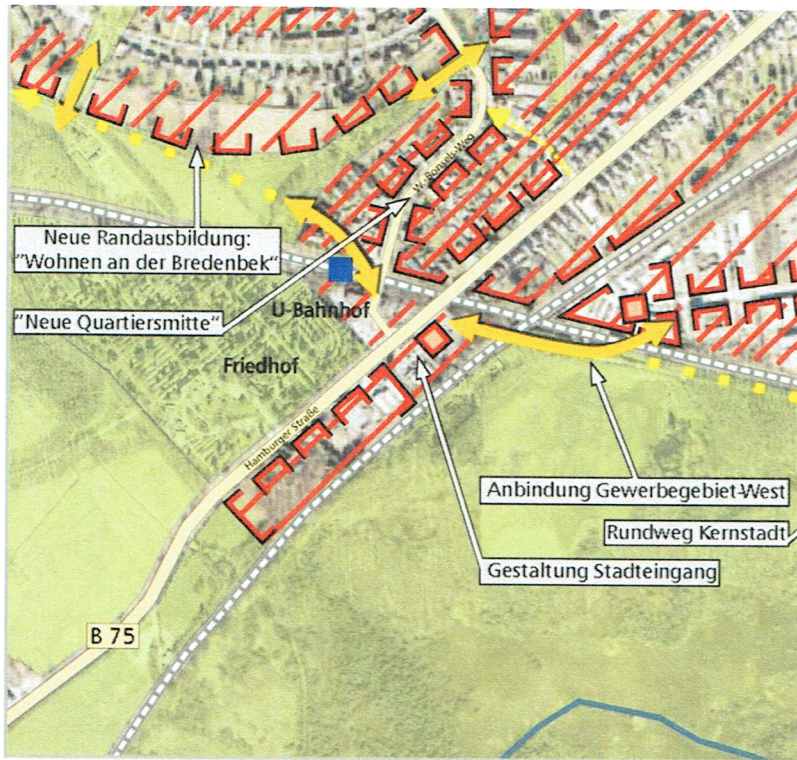


Strukturkonzept

Das Strukturkonzept des ISEK sieht den Bereich Ohlendamm daher konsequenterweise für eine Umstrukturierung im Bestand – Wohnen vor, mit Schwerpunkt der baulichen Verdichtung. Das ISEK geht weiter davon aus, dass im Bereich Ohlendamm ein Wohnraumpotenzial von ca. 16 zusätzlichen Wohneinheiten (gemessen am Bestand) umsetzbar ist (Ziel ist eine bauliche Dichte von ca. 50 WE je Hektar). Auch der funktionalen Verknüpfung von Siedlungsbereichen zu den nordwestlich angrenzenden Freiräumen wird eine große Bedeutung zugeschrieben (vgl. nächste Abbildung). Beidseitig des Waldemar-Bonsels-Wegs sollen darüber hinaus zukünftig markantere Gebäudekanten (durch großvolumigere Neubauten) den Straßenraum prägen.

Wohnraumpotenzial  
von + 16 WE

Höhere bauliche  
Dichte



Handlungs-  
Schwerpunkt  
Stadtteingang-West

	Offene / geschlossene Raumkante		Aufwertung von Grünräumen
	Besondere städtebauliche Situation		Gewässer
	Verdichtung		Übergeordnete Straße
	Neuordnung / Umstrukturierung		Innerörtliche Verbindungsstraße
	Platzgestaltung, besonderer Straßenraum		
	Wichtige Wegeverbindung		U-Bahnhof
	Verknüpfung		

#### 1.4 Städtebaulicher Rahmenplan – Ahrensburg Stadtteingang-West; August 2010

Auch der vertiefende Rahmenplan setzt sich mit dem Bereich um den U-Bahnhof Ahrensburg West auseinander. U.a. für das bestehende Geschosswohnungsbau - Quartier am Ohlendamm werden hierbei folgende Zielsetzungen formuliert:

*„Die Wohnquartiere sind trotz ihrer Qualitäten in Teilbereichen verbesserungswürdig. Die geringe Dichte bzw. die großen privaten Freiraumpotenziale in unmittelbarer Nähe zu einem Nahverkehrsknoten ist nicht mehr zeitgemäß, dies insbesondere in Anbetracht der unmittelbaren Nähe zu den hochwertigen Natur- und Landschaftsräumen.“*

Zu geringe Dichte

Entsprechend werden auf den relativ großen Grundstücksbereichen des Quartiers wohnbauliche Nachverdichtungen dargestellt, die insbesondere in Bezug zu den Freiräumen im Nordwesten stehen

Nachverdichtungen auf privaten Freiflächen

hen. Darüber hinaus wird ebenfalls eine Gebäudeformation als straßenbegleitende Bebauung am Waldemar-Bonsels-Weg gefordert. Auch der überörtliche Fuß- und Radweg parallel nördlich der U-Bahnlinie wird als städtebauliches Ziel weiter aufgezeigt.



Straßenraumprägende Bebauung am W.-Bonsels-Weg

Ausschnitt „Räumliches Strukturkonzept“

Zu den Nachverdichtungsmöglichkeiten am Ohlendamm selbst wird folgendes ausgesagt:

*„Umstrukturierung birgt das Risiko, bestehende Strukturen und Qualitäten zu verdrängen. Eine behutsame Nachverdichtung der Wohnbebauung im Umfeld der U-Bahnhaltestelle darf nicht auf Kosten der derzeitigen Anwohner geschehen. Entwicklung höherer baulicher Dichte durch Austausch von Bauformen kann nur in kleinen Schritten geschehen, dort wo Gebäude abgängig sind und durch neue ersetzt werden sollen. Anders ist die Situation an den Stellen, wo potenzielle Nachverdichtungsflächen vorhanden sind – etwa bei den Häusern der „Neuen Lübecker“ am Ohlendamm oder im Hinterland an der Hamburger Straße.“*

Gebäude der „Neuen Lübecker“

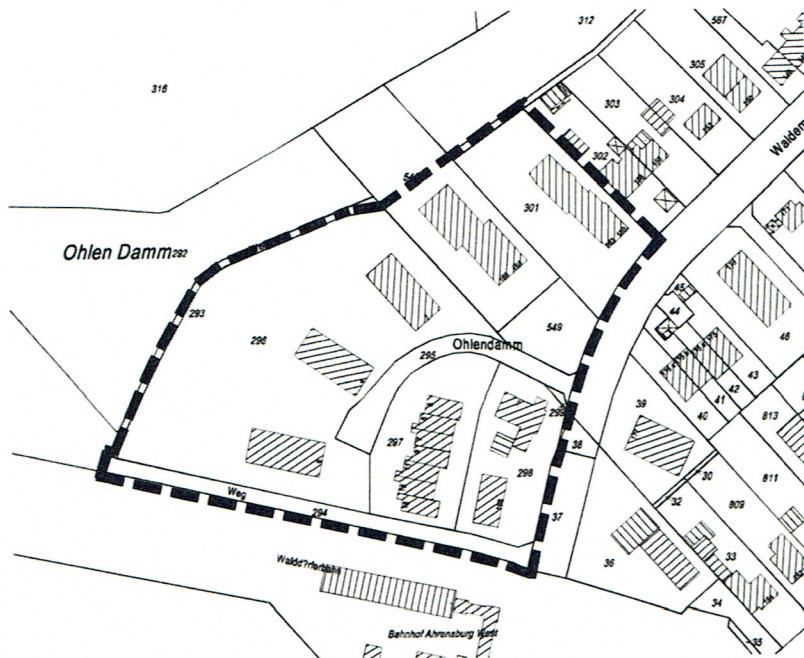
### 1.5 Ortsbildcharakter – Situation vor Ort

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 ist gänzlich baulich genutzt (mit Ausnahme der „tiefen“ privaten Freiflächen der Geschosswohnungsgebäude am Ohlendamm in Richtung des nordwestlich verlaufenden Grünzugs) und durch seine Lage in direkter Benachbarung zum U-Bahnhof Ahrensburg-West geprägt.

Gänzlich baulich genutzt



Geltungsbereich  
BP 93



Schrägluftbild

Neben den Geschosswohnungstypen (II-geschossig + Steildach), die sich am Siedlungsrand fächerförmig Richtung Westen und Nordwesten entwickeln, finden sich südlich des Erschließungsstichs „Ohlendamm“ auch eine Reihenhausezeile jüngeren Datums (7 Reihenhäuser, ebenfalls II-geschossig + Steildach) sowie drei (tlw. ältere) eingeschossige Einzelhäuser am Waldemar-Bonsels-Weg (u.a. ein Back-Shop und Cafeteria, eine gastronomische Einrichtung und ein „5-Eck-Gebäude“ mit einer Einzelhandelsnutzung (Tierfutter) nördlich des Ohlendamm).

Vorhandene Gebäudetypologie



Eingeschossige Einzelhäuser mit Nichtwohnnutzungen am W.-Bonsels-Weg



Reihenhäuser mit Stellplatzanlage

Charakteristisch für die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus sind große weitgehend ungenutzte private Grünflächen (im Übergang zum nordwestlich angrenzenden Grünzug) sowie ein auffallender Birken - Baumbestand (s.a. Schrägluftbild, Seite 7).

Ungenutzte Freiflächen mit auffallendem Baumbestand



Große Freiflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus

Aufgrund des Alters der Geschosswohnungstypen (1957 errichtet) und der ehemaligen (baurechtlichen) Rahmenbedingungen wurde zum damaligen Zeitpunkt keine Vorsorge für die Unterbringung der privaten KFZ's getroffen. Insoweit muss der Stichweg Ohlendamm zwar als Zufahrt mit (eingeschränkter) Wendemöglichkeit genutzt werden, wird jedoch in sehr hohem Maße auch als einzige „wohngebäudenähe“ Parkplatzfläche benutzt und lässt daher fast jegliche stadträumliche Qualität (v.a. Aufenthaltsqualitäten) vermissen. Durch die beengten räumlichen Verhältnisse und der Situation des „Zuparkens“ der Straßenverkehrsfläche ergeben sich auch merkbare Schwierigkeiten insbesondere für die Fahrzeuge der Müllentsorgung, die hier kaum oder gar nicht wenden können.

Ohlendamm als abschließliche verkehrliche Funktionsfläche



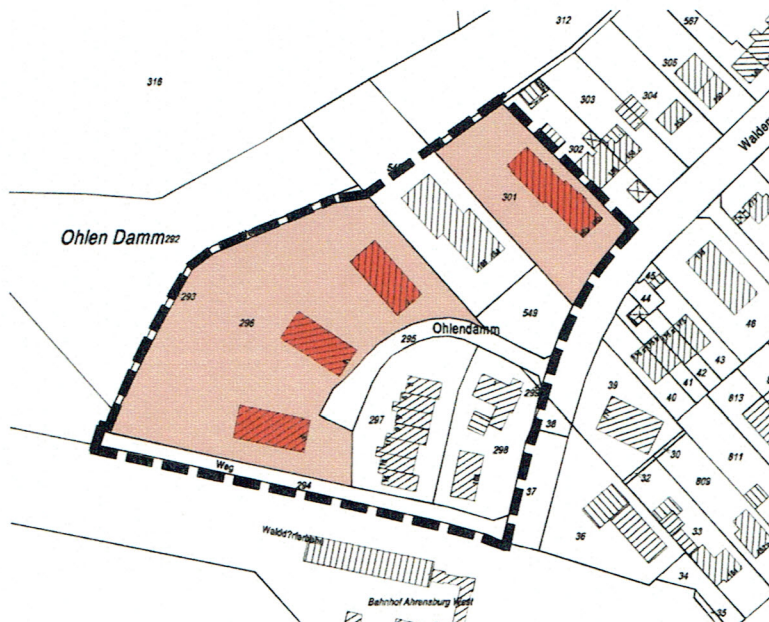
Fehlende stadträumliche Qualitäten durch „Zuparken“ des „Ohlendamm“

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

### 2.1 Zentrales Planungsziel – Ersatz des „Altbestandes“

Ausschlaggebend für die weitere städtebauliche Entwicklung der im ISEK aufgezeigten Wohnraumpotenziale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“ ist das Engagement der Wohnungsbaugesellschaft „Neue Lübecker“ (NL), die ihren „Altbestand“ an Geschosswohnungsgebäuden aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts im Plangebiet kurzfristig durch moderne Stadtvillentypen und mittelfristig mit einer Reihenhauszeile (auf dem einzelnen nordöstlich gelegenen Grundstück) ersetzen will. Diese beabsichtigte städtebauliche „Entwicklungsmaßnahme“ war letztendlich auch der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“, da insbesondere das Grundstück (Flurstück 296, s. Abb. unten) deutlich dichter bebaut werden soll. Da die nordwestlich gelegenen Bereiche des Grundstücks planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten sind, können hier zusätzliche Baumöglichkeiten nur durch einen Bebauungsplan 8 und eine entsprechende FNP-Änderung) gewährleistet werden.

Ersatz des „Altbestandes“ durch neue bauliche Anlagen



Grundstücke und Gebäude im Eigentum der NL

## 2.2 Städtebauliches Konzept für das „neue“ Geschosswohnungsbau - Quartier

Im Vorfeld der Festlegung der Inhalte im Bebauungsplan wurden unterschiedliche städtebauliche Entwurfskonzepte entwickelt, die sich schwerpunktmäßig mit den Bebauungsmöglichkeiten des „großen“ Grundstücks (Flurstück Nr. 296) am Ohlendamm, im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich, beschäftigten.

Planungsvarianten

Nicht weiter verfolgte Bebauungskonzepte



Die oben dargestellten Konzepte, die sich in ihrer stadträumlichen Ausformulierung von den umgebenden Bereichen (durch eine „introvertierte“ Gruppierung der neuen Wohngebäude um einen Innenhof übermäßig abgrenzten), wurden jedoch nicht weiter verfolgt. Auch die zu gleichmäßige Verteilung und zu statische Ausrichtung der Baukörper wurden planerisch verworfen.

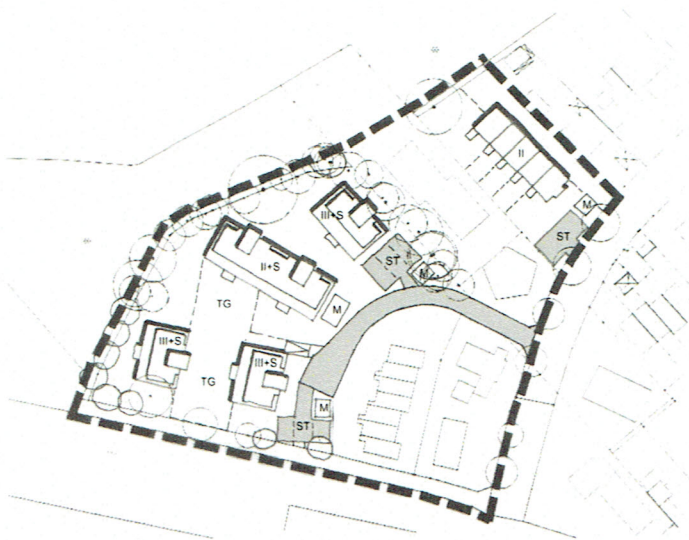
Favorisiert wurde dagegen eine städtebauliche Figur als „Neuinterpretation“ der (noch bestehenden) aufgefächerten „Fingerbebauung“, die in dieser Form auch im Rahmenplan dargestellt ist.

„Fingerbebauung“



Ausschnitt „Rahmenplan Stadteingang West“

„Fingerbebauung“



Favorisiertes städtebauliches Konzept auf den Grundstücken der NL

Grundsätzlich wird (gemäß den Aussagen des ISEK und des Rahmenplans Stadteingang West) eine merkbar dichtere Bebauung angestrebt – so ermöglicht das letztendlich festgelegte städtebauliche Konzept (über alle Grundstücke, die sich im Besitz der NL befinden) eine Entwicklung von 49 Wohneinheiten (44 davon auf dem Flurstück Nr. 296 und 5 auf dem nördlich gelegenen Flurstück Nr. 301). Im Bestand finden sich insgesamt 29 Wohneinheiten (21 davon auf dem Flurstück Nr. 296 und 8 auf dem Flurstück Nr. 301). Dies bedeutet insgesamt eine Erhöhung der Wohneinheiten um 20. Dies spiegelt sich auch wieder bei der Betrachtung der Wohnfläche – diese umfasst im Bestand 1.700 m<sup>2</sup> und erhöht sich durch die Planung auf 3.700 m<sup>2</sup> – somit vergrößert sich die Gesamtwohnfläche damit um 2.000 m<sup>2</sup>.

Dichtere Bebauung und Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten

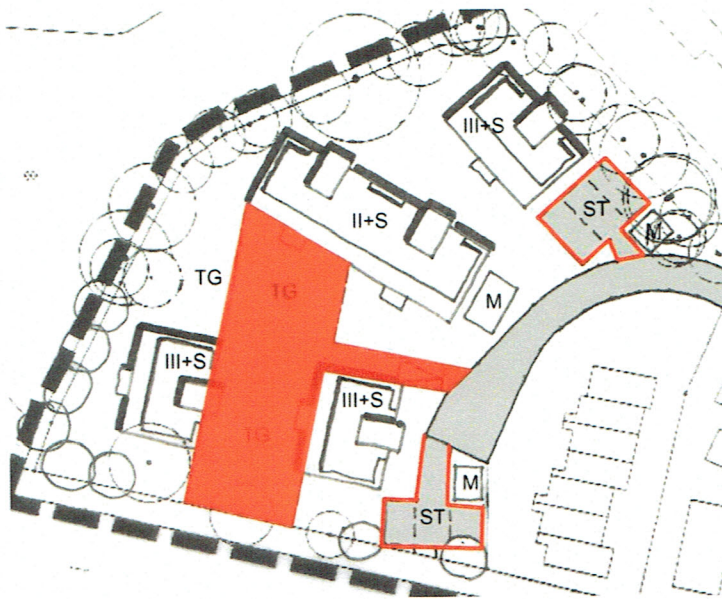
Um eine zu große Einheitlichkeit der zukünftigen Bebauung (s. Konzepte oben) zu vermeiden, wurde festgelegt, dass darüber hinaus verschiedene bauliche Höhenentwicklungen und auch das „additive Zusammenbauen“ von Gebäudetypen vorgesehen werden.

gebäudetypologische Differenzierung

Im Gegensatz zur bestehenden Situation wurde ebenfalls als zentrales planerisches Ziel festgelegt, eine entsprechend Anzahl an

Stellplätze und Tiefgarage

Stellplätzen zu gewährleisten (im Geschosswohnungsbau mehr als 1 Stellplatz je Wohneinheit). Diese Zielvorgabe ist nur durch die Errichtung einer Tiefgarage zu gewährleisten, die einerseits eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen garantiert und andererseits den verbleibenden wohnungsnahen Freiraum vor einer zu intensiven Belegung mit ebenerdigen Stellplätzen schützt. Insoweit wird der überwiegende Teil der nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen, die direkt über die Kellergeschosse an drei der vier vorgesehenen Wohngebäude angeschlossen werden kann. Durch diese Maßnahme wird auch der Ohlendamm in seiner Funktion als Parkplatzfläche im öffentlichen Straßenraum entlastet.



Lage der Tiefgarage und der ebenerdigen Stellplatzanlagen

Insgesamt können somit 30 Stellplätze in der Tiefgarage und weitere 19 Stellplätze ebenerdig (für 44 Wohneinheiten im geschosswohnungsbau) vorgesehen werden. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1 WE / ca. 1,1 Stellplätze.

Anzahl der Stellplätze

Der Bereich des Geschosswohnungsbaus ist geprägt durch einen bestehenden Knick, der das Grundstück von der nordwestlich befindlichen Grünzone sowie dem nordöstlich gelegenen Grundstück abschirmt. Der Knick soll im südlichen Grenzverlauf ergänzt werden. Des Weiteren sind Bäume und Sträucher zum Anpflanzen, insbesondere im Bereich des Straßenverlaufs des Ohlendamms vorgesehen (auch für den Ausgleich für zu rodende Bäume gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg), um hier die Straßenraum- und Aufenthaltsqualitäten deutlich zu verbessern. Aufgrund der vorgesehenen Überbauung des Grundstücks in seinen zentralen Bereichen müssen hier befindliche Bäume (überwiegend Birken) jedoch gerodet werden. Dies wird im Detail im Umweltbericht aufgezeigt und bilanziert.

Grünkonzept

In den Übergangszonen zwischen dem Straßenraum des Ohlendamms, den zwei ebenerdigen Stellplatzanlagen und den neuen Gebäuden werden insgesamt drei zentrale Standorte für Müllbe-

Standorte für Müllbehälter

hälter vorgesehen. Diese Bereiche werden entsprechend eingegrünt und tlw. in die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern integriert.

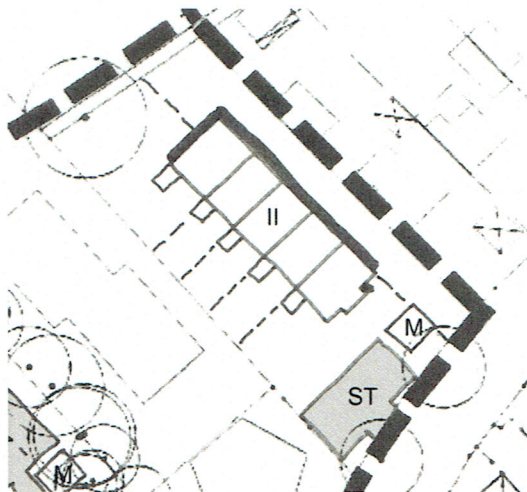
Aufgrund der kompletten Neuentwicklung des Bereichs wurde auch der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser neu konzipiert. Da die Böden in den höheren Bereichen grundsätzlich versickerungsfähig sind und das Grundwasser nicht hoch ansteht, wird das Oberflächenwasser dezentral durch verschiedene technische Maßnahmen zur Versickerung gebracht. Entsprechend wird hier die bestehende Regenwasserkanalisation deutlich entlastet.

Anfallendes Oberflächenwasser

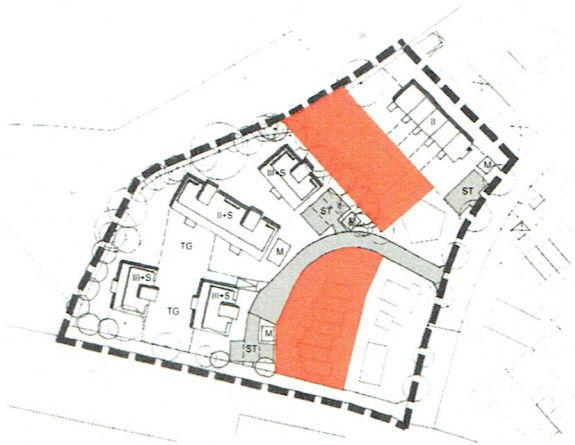
### 2.3 weitere Entwicklungsbereiche - Wohnen

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze (ebenfalls auf einem Grundstück, das sich im Besitz der NL befindet) soll der bestehende Geschosswohnungsbau mittelfristig durch eine Reihenhauszeile ersetzt werden. Auf einen Ersatz durch ähnliche Geschosswohnungstypen wurde hier verzichtet, um hier den Übergang von dichter Bebauung im Süden und aufgelockerter Bebauung im Norden stadträumlich verträglich zu gestalten. Die Stellplatzlösung wird durch eine ebenerdige Stellplatzanlage (5 Stellplätze) mit Zu- und Abfahrt zum Waldemar-Bonsels-Weg gewährleistet. Insgesamt werden hiermit die bestehenden 8 Wohneinheiten (im bestehenden Geschosswohnungsbau) auf 5 Wohneinheiten in der zukünftigen Reihenhauszeile reduziert. Die Wohnfläche erhöht sich jedoch geringfügig von 450 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup>.

Reihenhauszeile im Norden



## 2.4 Bestandsbereiche - Wohnen



Die oben dargestellten Bereiche sind ebenfalls baulich genutzt – das südlich gelegene Grundstück ist geprägt durch eine Reihenhäuserzeile (7 Reihenhäuser, II-geschossig mit nördlich anschließender Stellplatzanlage mit Zu- und Abfahrt zum Ohlendamm). Das weiter nördlich gelegene Grundstück ist geprägt durch einen weiteren Geschosswohnungsbau, jedoch hier in Einzeleigentum aufgeteilt. Da in diesen Bereichen kaum oder gar nicht mit weiteren städtebaulichen Entwicklungen zu rechnen ist, werden hier keine weiterführenden Konzepte entwickelt. Im Bebauungsplan wird hier der Bestand festgeschrieben.

Keine Änderung im Bestand

## 2.5 Entwicklungsbereich Waldemar-Bonsels-Weg



Ausschnitt  
Rahmenplan Stadt-  
eingang West

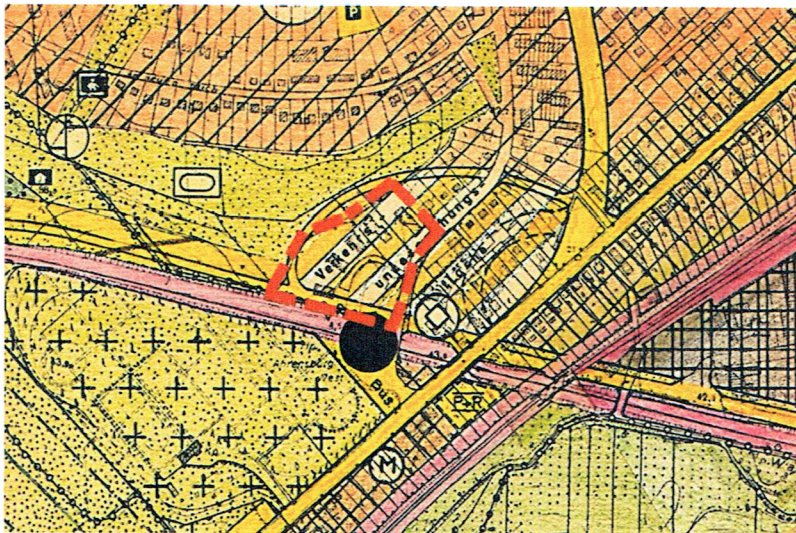
Der Rahmenplan Städteingang West sieht für die stadträumliche Entwicklung des Waldemar-Bonsels-Wegs eine deutlich markantere straßenbegleitende Bebauung vor. Zurzeit ist die Westseite der Straße geprägt durch eine (tlw. ältere) eingeschossige Bebauung, tlw. mit Dachnutzung. Im weiteren Umfeld sind dies die einzigen eingeschossigen Gebäude. Im Rahmen einer Angebotsplanung werden hier entsprechende Baumöglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen.



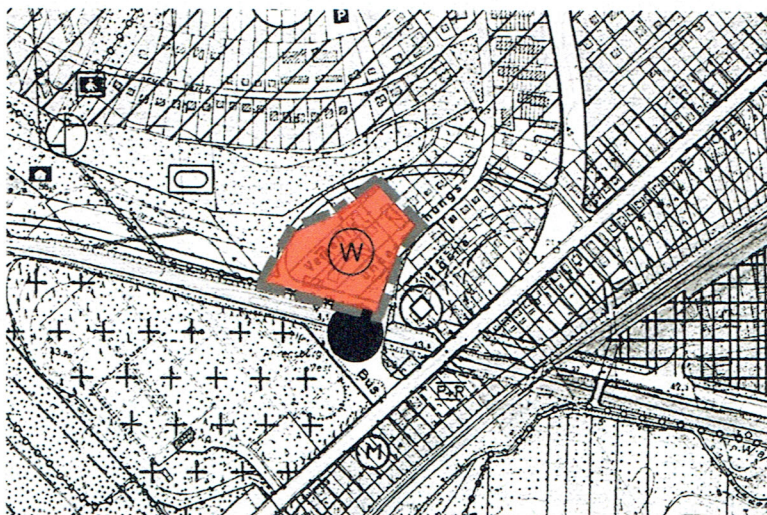
### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“ als „Verkehrsuntersuchungsfläche“ dargestellt, die im Übrigen auch weitere Bereiche zwischen Waldemar-Bonsels-Weg und Hamburger Straße umfasst.



Diese „verkehrsoptimierte“ Planung der 70er Jahre sah eine Art Zentralen Omnibusbahnhof im Kreuzungsbereich der Trassenverläufe der Hamburger Hochbahn und der Deutschen Bahn vor. Bis auf die kleine Busstation vor dem Bahnhofsgebäude der Hamburger Hochbahn sowie der Park + Ride – Anlage südöstlich der Hamburger Straße wurde diese Planung jedoch nicht weiter verfolgt.



FNP

„Verkehrsuntersuchungsfläche“

Ausschnitt  
Planfassung FNP  
(Geltungsbereich  
des Bebauungspla-  
nes ist rot markiert)

Zentraler Omnibus-  
bahnhof

Notwendige 42. FNP  
– Änderung  
Darstellung als  
Wohnbaufläche

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen zu können (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln), muss daher der Flächennutzungsplan für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 geändert werden. Dargestellt werden hier (entsprechend der Nutzungsziele des Bebauungsplanes) Wohnbaufläche gem. § 1 Nr. 1 BauNVO (Bau-nutzungsverordnung). Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans (42.) erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“.

Entwicklungsgebot  
gem. § 8 BauGB

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes werden nur die Bereiche in Wohnbaufläche umgewandelt, die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen. Somit verbleiben auf Ebene des Flächennutzungsplans noch Darstellungen der „Verkehrsuntersuchungsfläche“. Diese werden jedoch mittelfristig im Rahmen der bereits in Arbeit befindlichen Neuaufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg angepasst werden.

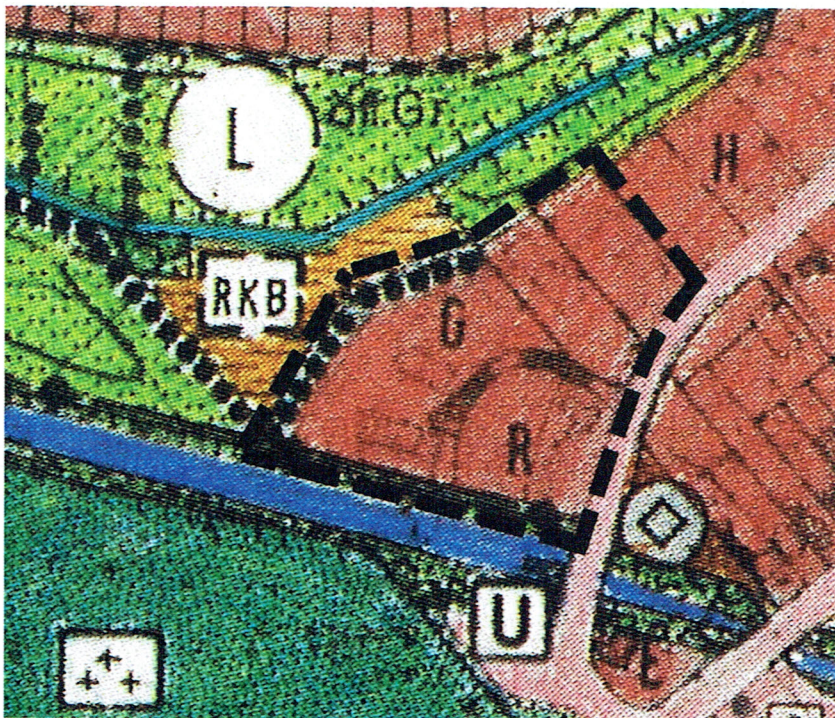
Neuaufstellung des  
Gesamt - FNP

### 3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 Wohn- und Mischbauflächen (Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau) vor. Dies entspricht sowohl der Bestandssituation wie auch den dargestellten städtebaulichen Zielen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 verbunden sind. Ebenso dargestellt ist der Knick an der nordwestlichen Plangeietsgrenze. Berichtigungen des Landschaftsplans sind daher nicht notwendig.

Wohn- und Misch-  
bauflächen

Knick



Ausschnitt Planfas-  
sung Landschafts-  
plan

(Geltungsbereich  
des Bebauungspla-  
nes ist schwarz mar-  
kiert)

### 3.3 Sonstige Übergeordnete Planungen

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsgefüges bzw. weitgehend im so genannten Innenbereich befindet und als Planungsziel die Ausweisung von Wohngebieten verfolgt wird, sind landesplanerische bzw. regionalplanerische Belange nicht betroffen. Die Inhalte und Aussagen dieser übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) zur Stadt Ahrensburg werden daher nicht weiter dargestellt.

Landesentwicklungsplan,  
Regionalplan

### 3.4 Angaben zum Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 93 wird im sogenannten Regelverfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass alle vorgeschriebenen Beteiligungen gem. §§ 2, 3 und 4 BauGB durchgeführt werden müssen.

Regelverfahren

Des Weiteren muss ebenso ein Umweltbericht und zum Abschluss des Verfahrens auch die sogenannte „zusammenfassende Erklärung“ erarbeitet werden.

Umweltbericht  
Zusammenfassende  
Erklärung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 wurde am 23.05.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Aufstellungsbeschluss

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.02.2012 durch eine abendliche Informationsveranstaltung im Foyer des Ahrensburger Rathauses.

Frühzeitige Beteiligung  
der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 17.03.2012 sowie durch einen „Scoping“ – Termin am 29.03.2012.

Frühzeitige Beteiligung  
der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.11.2013 bis 07.01.2014 („Öffentliche Auslegung“).

Öffentliche  
Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 06.12.2013.

Behördenbeteiligung

Die Satzung wurde am 23.03.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Satzungsbeschluss

## 4. Begründung der Festsetzungen

Planzeichnung



Planzeichenlegende

### Art der baulichen Nutzung

- WA/1** Allgemeine Wohngebiete, s. Textfestsetzung 1.1 und 2.1 § 4 BauNVO
- WA/2** Allgemeine Wohngebiete, s. Textfestsetzung 1.1 § 4 BauNVO
- WA/3** Allgemeine Wohngebiete, s. Textfestsetzung 1.2 § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse zwingend

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o Offene Bauweise
  - Baugrenze

### Verkehrsflächen

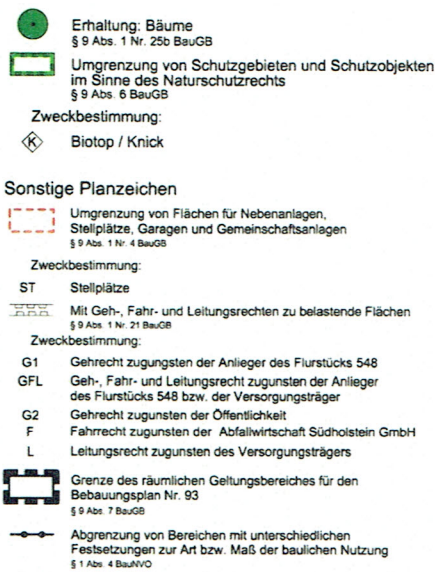
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- (F+R) Fuss- und Radweg

### Grünflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- (K) Knickergänzung

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Anpflanzen: Bäume



#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt, was sich auch an der bestehenden Siedlungsstruktur und den Gebäudetypen (s. a. Luftbild auf Seite 7) deutlich ablesen lässt. Entsprechend wurden die Bauflächen des gesamten Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Da im Bereich des Waldemar Bonsels-Wegs auch verträgliche Nichtwohnnutzungen existieren und auch erhalten und weiterentwickelt werden sollen, wurden die Nutzungszulässigigkeiten im Rahmen des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets im Planbereich differenziert festgesetzt.

Differenziert festgesetztes Allgemeines Wohngebiet

Für die „zurückliegenden“ Wohngrundstücke, die vom Ohlendamm erschlossen werden sowie für die vorgesehene Reihenhausbebauung im nördlichen Plangeltungsbereich (Allgemeine Wohngebiete WA/1 und WA/2) wurden die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Dies ist begründet im stadtplanerischen Ziel, hier die zulässigen Wohnnutzungen zu schützen und insbesondere keine zusätzlichen Verkehre (Kundenverkehre, Park – Suchverkehre aufgrund arbeitsplatzintensiverer Nutzungen etc.) in den Stichweg Ohlendamm zu leiten.

WA/1 und WA/2  
Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet WA/1 und WA/2  
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Festsetzung

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In den Bereichen am Waldemar-Bonsels-Weg die bisher schon durch Nicht – Wohnnutzungen geprägt waren und hier nördlich des U-Bahnhofs West auch weiterhin wohngebietsverträgliche ergänzende Nutzungen aufnehmen sollen (Allgemeines Wohngebiet WA/3) wird der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für § 4 Allgemeine Wohngebiete (BauNVO) weitgehend übernommen. Nur die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Flächenbedarfs, der hier nicht erfüllt werden kann, ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet WA/3  
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Da das Plangebiet – hier insbesondere der Bereich Ohlendamm – bisher durch das (tlw. komplette) Fehlen von Stellplätzen geprägt war, ist eines der zentralen Planungsziele, entsprechende Stellplatzmöglichkeiten planungsrechtlich zu schaffen bzw. im Bereich der neuen Vorhaben der „Neuen Lübecker“ auch tatsächlich umzusetzen. Entsprechend sind im Rahmen des § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen (und somit auch Tiefgaragen) grundsätzlich zulässig. Um im Entwicklungsbereich „Ohlendamm“ ein hohes Maß an Freiflächen zu gewährleisten, sind hier ebenerdige Stellplätze nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Der überwiegende Teil der notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze finden ihren Standort in der vorgesehenen Tiefgarage.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Wohngebiet WA/1 (Flurstück 296) und in Teilen des Wohngebiets WA/2 (nur Flurstück 301) sind ebenerdige Stellplätze nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

WA/3  
Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetriebe

Festsetzung

Regelungen zu Stellplätzen und Tiefgaragen

Festsetzung

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wurde für alle Bauflächen (Allgemeinen Wohngebiete) im Plangeltungsbereich eine GRZ (Grundflächenzahl) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

GRZ und Vollgeschosse

Um hier die beabsichtigten Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich und Nähe zum U-Bahnhof West umsetzen zu können (tlw. vorhabenbezogen, tlw. im Sinne einer Angebotsplanung) wurden bei der Festlegung der GRZ von 0,4 die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bewusst ausgeschöpft.

GRZ 0,4

Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ von 0,4 orientieren sich ebenfalls an der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 BauNVO), wobei für die Allgemeinen Wohngebiete WA/2 und WA/3 eine allgemeinübliche Überschreitungsmöglichkeit (für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) von 50 % , also bis zu einer GRZ von 0,6 möglich ist.

WA/2 und WA/3  
Überschreitung bis  
0,6 GRZ

*Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA/2 und WA/3 festgesetzte maximal zulässige GRZ (0,4) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.*

Festsetzung

Aufgrund des planerischen Ziels insbesondere in den Bereichen der Umstrukturierung, also im Allgemeinen Wohngebiet WA/1 (Ersatz der alten Geschosswohnungsgebäude durch modernere Stadtvillen) Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen, kann dies hier nur im Rahmen der Errichtung eines Tiefgaragengeschosses erfolgen. So werden hier von insgesamt 49 geplanten Stellplätzen 30 in einer Tiefgarage errichtet. Dies dient einerseits dazu erstmalig eine funktionierende Stellplatzlösung für den Ohlendamm umzusetzen, andererseits werden dadurch erhebliche ebenerdige und wohnungsnaher Freibereiche für Aufenthalt, Spielen und Freizeit gewährleistet. Dies bedeutet letztendlich jedoch auch, dass durch eine höhere Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ bis 0,7 (Tiefgaragen müssen bei der Ermittlung der Grundfläche mitgerechnet werden), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich besser gewährleistet werden. Entsprechend wird hier im Rahmen der Abwägung der höheren Dichte der Vorrang vor den allgemeinen Obergrenzen der „Versiegelung“ gem. § 19 BauNVO eingeräumt.

WA/1 Überschreitung bis 0,7 GRZ

*Die im Allgemeinen Wohngebiet WA/1 festgesetzte maximal zulässige GRZ (0,4) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von*

Festsetzung

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.*

Die Regelungen zur möglichen baulichen Höhenentwicklung erfolgt einerseits durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. durch die zwingend umzusetzende Anzahl der Vollgeschosse.

Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß orientiert sich in den Allgemeinen Wohngebieten WA/1 und WA/2 einerseits an den Bestandswerten, andererseits an den vorgesehenen Geschosswohnungen – Neubauten und umfassen daher 2 bzw. 3 Vollgeschosse.

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA/3, also die Grundstücke, die direkt am Waldemar-Bonsels-Weg liegen und somit hier den öffentlichen Raum stadträumlich nachhaltig prägen, werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Dies entspricht auch den formulierten Zielen des Rahmenplans Stadteingang West, der hier wesentlich markantere und raumprägende Gebäudestrukturen vorsieht.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangeltungsbereich wird die offene Bauweise (Zulässigkeit von Gebäuden bis zu 50 m Länge, Abstandsflächen gem. Landesbauordnung müssen dabei eingehalten werden) festgesetzt. Dies entspricht sowohl der bestehenden städtebaulichen Struktur und Gestalt des Gebietes wie auch der Grundstruktur der Neubebauung im Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich ausnahmslos durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt. Hierbei sind drei verschiedene Planbereiche zu unterscheiden: Die überbaubaren Grundstücksflächen des „Entwicklungsbereichs“ WA/1 sowie die Baugrenzen der neu zu errichtenden Reihenhauszeile werden jeweils entsprechend der vorgelegten hochbaulichen Planung festgelegt (mit Spielräumen von ca. 1,0m); die bestehende Reihenhauszeile südlich des Ohlendamm und die weiterhin bestehende Geschosswohnungszeile (WA/2) werden in ihren Baugrenzen mit sehr geringen Spielräumen festgesetzt, da hier keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind; die Grundstücke im WA/3 Bereich am Waldemar-Bonsels-Weg dagegen orientieren sich nicht am Bestand, sondern an den Aussagen des Rahmenplans Stadteingang West – hier werden entsprechend der Grundstückszuschnitte (insbesondere südlich des Ohlendamm) großflächige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen (dies korrespondiert hier auch mit der Festsetzung zur baulichen Höhenentwicklung – zwingend 2 Vollgeschoss).

Vollgeschosse

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Anzahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen



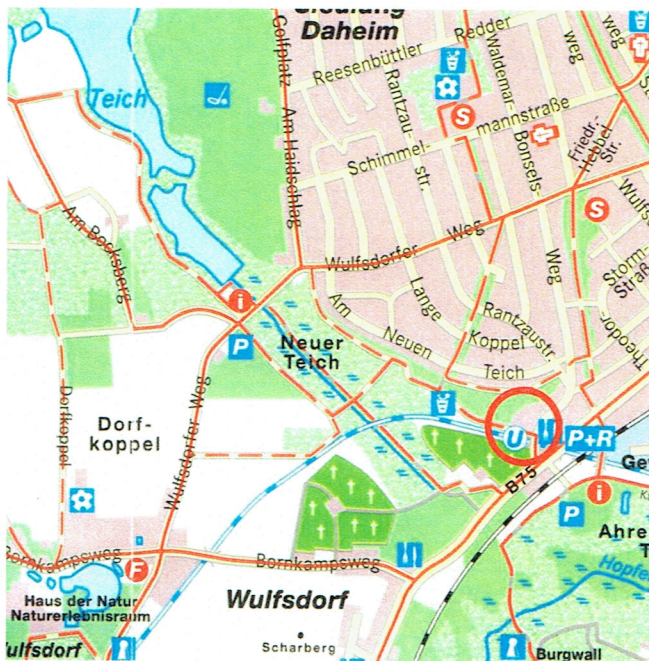
#### 4.4 Straßenverkehrsflächen, sonstige Maßnahmen zur Erschließung

Der Straßenraum „Ohlendamm“ wird in seinem räumlichen Bestand und aufgrund seiner Funktion als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ohlendamm

Der überörtlich bedeutsame Wanderweg nördlich parallel der Bahntrasse der Hamburger Hochbahn wird im Sinne seiner Funktion als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Rad- und Wanderweg entlang der Bahntrasse



Ausschnitt - Rad- und Wanderwegkarte der Stadt Ahrensburg

(Geltungsbereich = rote Kreis-Markierung)

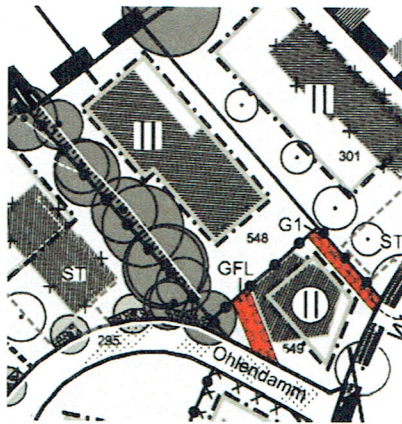
Im Plangeltungsbereich wurden aus unterschiedlichen Gründen verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Flurstück Nr. 548 (Grundstück mit dem Bestands – Geschosswohnungsbau in Einzeleigentum) war ursprünglich wohl mit dem zu einem späteren Zeitpunkt abgeteilten Flurstück Nr. 549 verbunden. Durch die Teilung des Grundstücks und die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes besitzt das Flurstück Nr. 548 nunmehr keine Belegenheit mehr an öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Um die Erschließung des Grundstücks zu ermöglichen wurde die bestehende Auffahrt auf das Grundstück (über das Flurstück 549) mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 548 und zugunsten der Versorgungsträger“ (GFL) festgesetzt. Ebenfalls auf dem Flurstück Nr. 549 (nördlich des Einzelhandelsbetriebes) wurde eine bestehende fußläufige Zuwegung zum Flurstück Nr. 548 mit einem „Gehrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 548“ (G1) festgesetzt.

Erschließung des Flurstück Nr. 548

GFL und G1

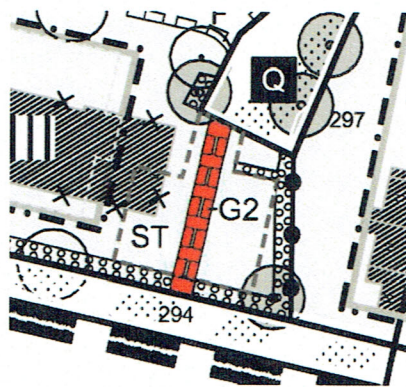


Ausschnitt Plan-  
zeichnung - Flurstück  
Nr. 548

Um auch zukünftig eine fußläufige „innere“ Quartiersanbindung an den überörtlichen Rad- und Wanderweg sicherstellen zu können, wird in Verlängerung der Quartierserschließung Ohlendamm, über die südlich gelegene ebenerdige Stellplatzanlage ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit (G2) festgelegt. Dieses wird zu einem späteren Zeitpunkt durch Eintragung einer Baulast gesichert werden. Anderweitige fußläufige Anknüpfungspunkte, insbesondere zu dem nordwestlich gelegenen Grünzug, können aufgrund der Lage des bestehenden Knicks nicht umgesetzt werden.

Anbindung des Oh-  
lendamm an den  
Rad- und Wander-  
weg

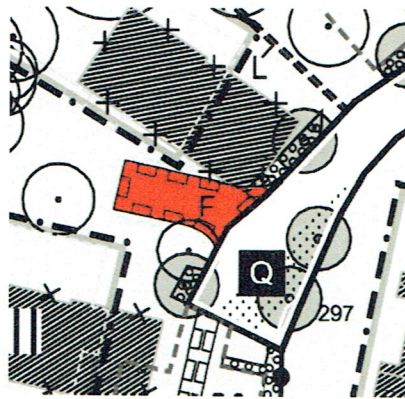
Gehrecht für  
die Öffentlichkeit G2



Ausschnitt Plan-  
zeichnung - Geh-  
recht für die Öffent-  
lichkeit

Die am Südende des Ohlendamms bestehende Wendemöglichkeit ist für größere Fahrzeuge, insbesondere für Fahrzeuge der Müllentsorgung, deutlich zu klein bemessen. Da die öffentliche Straßenverkehrsfläche (mangels sonstiger Abstellmöglichkeiten für PKWs) zusätzlich auch als Parkraum genutzt wurde, war ein Wenden für größere (und tlw. auch für kleinere) Fahrzeuge überwiegend nicht möglich. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger und dem Grundstückseigentümer „Neue Lübecker“ wurde einvernehmlich festgelegt, dass Teile der notwendigen Feuerwehrumfahrt der neuen Geschosswohnungsgebäude auch für die Wendemanöver der Müllfahrzeuge genutzt werden können. Planerisch festgeschrieben wird dies durch eine entsprechend bemessene Fläche mit der Festlegung „Fahrrecht zugunsten der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH“ (F).

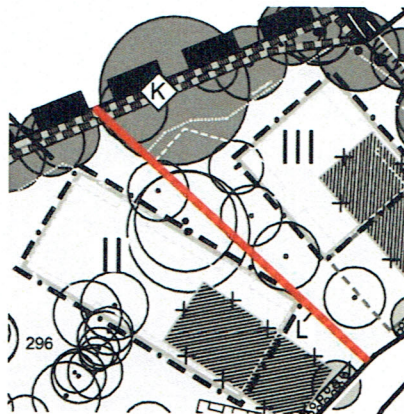
Wendemöglichkeit  
für Müllfahrzeuge –  
Fahrrecht zugunsten  
der Abfallwirtschaft  
Südholstein GmbH



Ausschnitt Plan-  
zeichnung  
Fahrrecht zugunsten  
der Abfallwirtschaft  
Südholstein GmbH

Nach Information der Stadtbetriebe Ahrensburg befindet sich zentral auf dem Flurstück Nr. 296 ein bestehendes Regenwassersiel, das u.a. auch für das anfallende Oberflächenwasser in der Straße Ohlendamm herangezogen wird. Aufgrund der Festlegung des städtebaulichen Konzepts für die weitere Entwicklung dieses Bereichs kann die Lage und damit auch das Siel beibehalten werden. Entsprechend wurde die Leitungstrasse mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgelegt.

Entwässerung des  
Ohlendamm  
Leitungsrecht zu-  
gunsten des Versor-  
gungsträgers



Ausschnitt Plan-  
zeichnung - Lei-  
tungsrecht zugun-  
sten des Versor-  
gungsträgers

#### 4.5 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschbelastungen durch den nahen Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Lärmimmissionen bestehender Betriebe (Nichtwohnungen) auf Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durchgeführt worden („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93 „Ohlendamm“ in Ahrensburg“ Verfasser: Lärmkontor, Hamburg, den 18. Dezember 2012“), um die Auswirkungen innerhalb des Plangebietes beurteilen zu können (s.a. Pkt. 5 „Schallschutz“).

Schallschutzgutachten



Verlauf der U-bahn-  
Trasse (Hochbahn)

Insbesondere der Verkehrslärm und hier v.a. die nächtliche Belastung durch Schienenlärm der Bahnlinie Hamburg – Lübeck (und weniger durch die Hochbahn) bedingt Vorsorgemaßnahmen, die im Bebauungsplan verankert werden. Andere Verkehrslärmquellen und die o.g. „internen“ gewerblichen Immissionen sind dagegen vernachlässigbar. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Lage und der Baustruktur des Gebietes aus, daher wird folgende passive Schallschutzmaßnahme als Textfestsetzung übernommen.

Schienenlärm der  
Bahnlinie Hamburg –  
Lübeck

*Der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume ist durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 /11/ und zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen.*

Festsetzung zum  
passiven Schall-  
schutz

#### 4.6 Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz

Die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg gilt auch im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93. Diese gilt für Bäume im gesamten Stadtgebiet, und damit auch auf privaten Grundstücksflächen, soweit die Bäume einen 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 überschreiten. Diese Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen werden durch die o.g. Satzung grundsätzlich zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Ausnahmen hierzu sind u.a. bei der Durchführung eines zu genehmigenden Bauvorhabens möglich, wenn im Bereich des Baukörpers geschützte Bäume vorhanden sind und diese Bäume auch bei einer zumutbaren Verschiebung oder Veränderung des Baukörpers nicht erhalten werden können.

Baumschutzsatzung

Auf dem Grundstück der NL (Entwicklungsbereich WA/1) müssen 34 Bäume entfernt werden, davon sind 3 als erhaltenswert eingestuft worden. Diese werden durch entsprechende Neupflanzungen von

Zu ersetzende und  
anzupflanzende  
Bäume

Bäumen im Plangeltungsbereich ersetzt. Diese Maßnahme dient auch der besseren Gestaltung des öffentlichen Raums des Ohlendammes, da hier im oder am Straßenraum 6 der 8 neu anzupflanzenden Bäume ihren Standort finden.

Um den Straßenraum des Ohlendammes besser von den privaten Grundstücksflächen des WA/1 – Bereiches abzugrenzen, werden parallel zum Straßenverlauf zusätzlich Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Dies dient einerseits der besseren räumlichen Ausgestaltung des Straßenraums selbst und andererseits der Eingrünung und optischen Einbindung der ebenerdigen Stellplatzanlagen sowie den notwendigen zentralen Standorten für Müllbehälter.

**Anpflanzen von Sträuchern**

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Knick, der den Entwicklungsbereich WA/1 nach Nordwesten und Nordosten abgrenzt, und als prägender Landschaftsbestandteil zu erhalten und zu ergänzen ist und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen wird. Darüber hinaus wird ein Knickabschnitt im Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickergänzung“ neu angelegt.

**Knicks**

Knicks stehen nach § 25 Abs. 3 LNatSchG unter Schutz. „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können sind verboten.“

**§ 25 Abs. 3 LNatSchG**

Nach heutiger Auslegung der Gesetze sind Knicks (einschließlich ihrer gesamten Vegetation) sowie zum selben Zweck angelegte ein- oder mehrreihige Gehölzstreifen zu ebener Erde geschützt. Für Knickverschiebungen und –rodungen sind Ausnahmeanträge bei den zuständigen Unteren Naturschutzbehörden zu stellen. Knicks bieten einen charakteristischen Lebensraum für eine artenreiche Ausbildung der Fauna und Flora. Mit Süd- und Nord- bzw. West- und Ostexposition schafft ein Knick sonnige und schattige Standorte auf engem Raum, mit entsprechenden Kleinklimaten (warm und trocken, wie auch feucht und kühl). Durch ihre lineare Struktur stellen Knicks ein Biotopverbundsystem von hoher ökologischer Bedeutung dar. Dieser Aspekt ist für das ökologische Gefüge im urbanen Raum besonders wichtig. Knicks sollten alle 10-15 Jahre abschnittsweise mit Erhalt einiger Überhälter auf den Stock gesetzt (geknickt) werden, damit ihr neuer Aufbau mit den einhergehenden positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt erhalten bleibt.

**Regelungen zu Knicks**

Da der Bereich der Tiefgarage auch als zentrale Freiflächen und Aufenthaltszone zwischen den neuen Gebäudekörpern bedeutsam ist, wurde festgelegt, dass der sehr überwiegende Teil dieser Fläche mit einer Bodenüberdeckung zu versehen ist, die letztendlich eine Begrünung dieses Bereichs im gewissen Umfang gewährleistet.

**Überdeckung der Tiefgarage**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in oder an den bestehenden Geschosswohnungsgebäuden im WA/1 – Gebiet Fledermausquartiere befinden. Daher wird festgesetzt, dass Abrissarbeiten bzw. Rodungsarbeiten nur im unkritischen Zeitraum von 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig sind. Sollten während dieser Arbeiten tatsächlich Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen und ein Fledermaus-Experte zur Klärung weiterer Schutzmaßnahmen hinzuzuziehen.

## Fledermäuse

## 5. Schallschutz

Aus: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93 „Ohlendamm“ in Ahrensburg“. Verfasser: Lärmkontor Hamburg, vom 18. Dezember 2012.

### 5.1 Verkehr

An der Planbebauung werden Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV/5/ tags für Wohngebiete (59 dB(A)) von bis zu 5 dB(A) an Stirnseiten der geplanten Gebäudekörper ermittelt. Nach Auswertung der vorliegenden Grundrisse wird allerdings deutlich, dass für die meisten Räume hinter den betroffenen Fassadenabschnitten weitere zusätzliche Fenster geplant sind, die im Bereich von Fassaden gelegen sind, vor denen die Grenzwerte für Wohngebiete eingehalten werden.

Der nächtliche Grenzwert der 16. BImSchV /5/für Wohngebiete von 49 dB(A) wird vielfach um bis zu 9 dB(A) überschritten. Pegel im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts und mehr werden auch an den lärmzugewandten Seiten der Bebauung nicht erreicht. Eine Überschreitung von 65 dB(A) tags in Außenbereichen, welche nach heutigen Kenntnissen eine Gesundheitsgefährdung darstellt, wird nicht berechnet.

Lärmabgewandte Gebäudeseiten sind für die meisten der gegenwärtig geplanten Wohnungen aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht realisierbar. Auch für die Bestandsbebauung wäre eine entsprechende Festsetzung nicht praktisch umsetzbar. Da im Tagzeitraum zumindest die Grenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden und keine gesundheitlich bedenklichen Werte berechnet werden, wird vorgeschlagen, die Herstellung gesunder Lebensverhältnisse für den Tagzeitraum durch eine konstruktiv geeignete Fassade zu sichern.

Aufgrund der Schienenlärmbelastung nachts sind jedoch besondere zusätzliche Maßnahmen zu empfehlen. Der Bebauungsplan kann auf diese Situation reagieren, indem folgendes festgesetzt wird: *Der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume ist durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 /11/ und zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der*

*DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen.*

## 5.2 Gewerbe, geplante Bebauung

An der geplanten Bebauung werden die Richtwerte der TA Lärm /1/ voraussichtlich eingehalten. Weitergehende planerische Schutzmaßnahmen für Gewerbelärm sind somit nicht notwendig.

## 5.3 Gewerbe, Bestandsbebauung, Mittelungspegel

Die Gewerbelärmproblematik beschränkt sich auf die Bestandsbebauung, also auf einen genehmigungsrechtlich gesicherten Zustand. Der für die Richtwertüberschreitungen am frühen Morgen verantwortliche Betrieb wirtschaftet erkennbar schon längere Zeit im Gebiet. Ebenso besteht die benachbarte, von möglichen Richtwertüberschreitungen betroffene Bebauung bereits seit längerer Zeit.

Wenn gewerbliche, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräusentwicklung vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen, spricht die TA Lärm /1/ Abschnitt 6.7 von Gemengelagen. Für derartige aneinandergrenzende Gebietskategorien lässt die TA Lärm /1/ für die zum Wohnen dienenden Gebiete die Erhöhung der Immissionsrichtwerte auf geeignete Zwischenwerte bis hin zu den Mischgebietswerten zu. Im Bebauungsplan wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch kann aufgrund der vorhandenen gewachsenen Strukturen (im Wohngebiet zulässiges Gewerbe und Wohnnutzung) von einer Gemengelage ausgegangen werden. Aufgrund dessen können um 5 dB(A) höhere Richtwerte (MI) von bis zu 45 dB(A) nachts als geeignete Zwischenwerte zugelassen werden.

Für verbleibende schalltechnische Konflikte im Bestand gilt, dass eine umfassende Lösung planerisch nicht möglich ist und auch von der Rechtsprechung nicht gefordert wird. Eine gegenseitige Rücksichtnahme muss vorausgesetzt werden. Falls massive Störungen dokumentiert sind, muss es das Ziel sein, durch Vereinbarungen zwischen den Beteiligten zu einvernehmlichen Lösungen „außerhalb des B-Plans“ zu gelangen, deren Ergebnisse wiederum in der Begründung des B-Plans zu dokumentieren sind.

## 5.4 Gewerbe, Bestandsbebauung, Spitzenpegelüberschreitungen

Die geringfügigen Spitzenpegelüberschreitungen aus dem Türenschlagen von Pkw auf dem Stellplatz der Frühgaststätte werden schalltechnisch als nicht relevant angesehen. Die Rechtsauffassung, dass Stellplatzlärm auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehört und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen unzumutbaren Störungen hervorrufen, wird auch von der Parkplatzlärmstudie geteilt und fachlich für vertretbar gehalten.

Diese Rechtsauffassung vertritt den Ansatz, dass Maximalpegel für Stellplätze in Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen sind. Aus der bestehenden unmittelbar benachbarten Stellplatzanlage am Ohlendamm, die den betroffenen Bestandsgebäuden zuzurechnen ist, sind vergleichbar hohe Spitzenpegel wie vom Parkplatz der Frühgaststätte zu erwarten. Ein Einzelereignis ist daher voraussichtlich nur schwer zurechenbar.

Wir schlagen vor, auf Anwendung eines Maximalpegelkriteriums für die Stellplatzanlage der Frühgaststätte im Sinne der oben dargelegten Rechtsauffassung zu verzichten. Es ist grundsätzlich anzunehmen, dass Pkw-Türenschrägen von der Stellplatzanlage der Frühgaststätte und der direkt benachbarten Reihenhäuser auftreten kann und den üblichen Alltagserscheinungen zuzurechnen ist.

## 6. Orientierende Bodenerkundungen

Auf der aktenkundigen Altlastverdachtsfläche (ehemalige Tankstellennutzung) auf dem Grundstück Waldemar-Bonsels-Weg 168 wurden in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn mehrfache weitergehende orientierende Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Nach Einschätzung des Gutachters ist die Verunreinigung durch einen unsachgemäßen Betrieb (Undichtigkeit / Überlauf) eines Benzinabscheiders begründet. Dieser Benzinabscheider ist augenscheinlich nach Stilllegung der Tankstelle gereinigt und mit Sand verfüllt worden, sodass ein weiterer Schadstoffzufluss in den umliegenden Boden aus dieser Quelle nicht mehr zu erwarten ist.

Auf dem als Altlastverdachtsfläche eingestuftem Standort wurde der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung anhand der durchgeführten erweiterten orientierenden Untersuchung bestätigt. Die in den bisherigen Untersuchungen festgestellte Verunreinigung im Bereich der Abscheideranlage wurde in ihrer räumlichen Ausbreitung lateral und vertikal abgegrenzt und in ihrer chemischen Form detailliert dargestellt. In den restlichen Verdachtsflächen wurden keine relevanten Belastungen im Boden oder in der Bodenluft angetroffen. Bei der Belastung des Bodens neben dem Benzinabscheider handelt es sich um eine kleinräumige Verunreinigung. Nach der verbal-argumentativen Sickerwasserprognose ist am Ort der Beurteilung unter Berücksichtigung der Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen nach den bisherigen Ergebnissen keine Überschreitung von Prüfwerten anzunehmen. Die Anordnung weiterführender Untersuchungen für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser (Detailuntersuchung nach § 9 Abs. 2 BBodSchG) ist somit nicht erforderlich. Um den Gefährdungsverdacht gänzlich auszuräumen, wird eine erneute Beprobung des Grundwassers und Untersuchung auf MKW, BTEX und LCKW bei höheren Grundwasserständen, bzw. im Winter 2014/2015 empfohlen.

Diese weitere Untersuchung erfolgte dann auch im Winterzeitraum 2014 / 2015. Hier fasst der Gutachter das Ergebnis wie folgt zusammen:



men: Bei der erneuten Beprobung der unterhalb einer kleinräumigen Bodenverunreinigung verfilterten Grundwassermessstelle wurden die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen der orientierenden Erkundung aus dem September 2014 bestätigt. Die in der Bodenverunreinigung vorliegenden Schadstoffe (Benzin- und Mineralölkohlenwasserstoffe sowie BTEX) wurden im Grundwasser erneut nicht angetroffen. Der Gefährdungsverdacht des Grundwassers durch die Bodenverunreinigung wird daher als ausgeräumt angesehen.

Eine Kennzeichnung als eine „erheblich mit Schadstoffen belastete Fläche“ gem. BauGB ist somit im B-Plan Nr. 93 nicht erforderlich. Die untere Bodenschutzbehörde hat davon Kenntnis genommen und streicht die Fläche aus seiner Altlasten-Liste.

Bei Baumaßnahmen ist der anfallende Erdaushub in Augenschein zu nehmen (optisch und sensorisch) und gesondert zu entsorgen, da kleinräumige Bodenkontaminationen festgestellt worden sind. Hierbei ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beteiligen. Bei Bau- oder Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die untere Abfallentsorgungsbehörde einzuschalten.

## 7. Technische Erschließung

Das Plangebiet ist seit mehr als 50 Jahren als grundsätzlich erschlossen anzusehen. Durch den Abriss und den Ersatz der bestehenden Geschosswohnungsgebäude wird sich an der technischen Erschließung strukturell nichts ändern.

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke (HWW) sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls, wie bisher auch, durch die Hamburger Wasserwerke gewährleistet. Unterflur – Hydranten (nach Auswertung der Leitungspläne) befinden sich in unmittelbarer Nähe im Bereich Ohlendamm und im Waldemar-Bonsels-Weg.

Wasserversorgung  
Löschwasser

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

Gas und Strom

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

Schmutzwasser

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

Telekommunikation

Die örtliche Müllentsorgung wird durch die „Abfallwirtschaft Südholstein GmbH“ gewährleistet.

Müll und Wertstoffe

Die Fragen des Brandschutzes werden in enger Abstimmung mit

Brandschutz

der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Feuerwehr geklärt. Feuerwehru- bzw. umfahrten sind für die Neubebauung vorgesehen.

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Anlass und Inhalt der Planung

Nördlich des U-Bahnhofs Ahrensburg West ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen. Auf dem Flurstück Nr. 296, Ohlendamm 2 bis 6, sollen drei stark modernisierungsbedürftige und hinsichtlich Ausstattung und Größe nicht mehr zeitgemäße Geschosswohnungsbauten aus den 50er Jahren entfernt und vier neue, in ihrer Lage veränderte Wohngebäude (Stadtvillentypen) errichtet werden. Auf dem nördlichen Flurstück 301 sind Reihenhäuser vorgesehen. Gleichzeitig sollen auch Stellplatzkonflikte verbessert werden (alle Anwohner-Kfz stehen bisher im öffentlichen Straßenraum).

Durch die städtebauliche Neuordnung rücken drei Baukörper teilweise in den Bereich, den man derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB definiert. Auf diese Weise lässt sich die Maßnahme nicht mehr nach § 34 BauGB und dem so genannten Einfügungsgebot genehmigen, sondern es muss ein Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufgestellt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Ohlendamm“ als „Verkehrsuntersuchungsfläche“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen zu können (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln), muss daher der F-Plan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 geändert werden. Dargestellt werden (entsprechend der Nutzungsziele des Bebauungsplans) Wohnbaufläche gem. § 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 „Ohlendamm“.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwä-

gungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Die dem Umweltbericht zu Grunde liegende Umweltprüfung ist Trägerverfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die an der Planung beteiligten Behörden und die Verbände wurden vom Untersuchungsrahmen unterrichtet und zu einem Scoping-Termin am 29.03.2012 eingeladen.

### 8.1.2 Kurzdarstellung der Planung

#### Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung für den Wohnungsbau an der U-Bahnhaltestelle Ahrensburg West ermöglicht werden. Der Erhalt und eine Erweiterung der gewerblichen Flächen (Gastronomie, Handel und Dienstleistung) direkt am Bahnhof ist ebenso ein Aspekt der Planung. Des Weiteren soll an diesem Quartierseingang die städtebauliche Situation verbessert und die Eingangssituation durch die Ausprägung von dominanten Raumkanten stärker betont werden. Der Übergang zum Außenbereich mit dem bestehenden Wanderweg ist für die Gesamtstadt und als Naherholungsflächen für das Quartier zu gestalten.

#### Standort des Vorhabens

Das B-Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 1,35 ha. Es liegt im Westen Ahrensburgs, nördlich der U-Bahnhaltestelle Ahrensburg West, und soll über die Straße Waldemar-Bonsels-Weg/Ohlendamm erschlossen werden. Im Süden grenzt das Plangebiet an die U-Bahntrasse, im Westen und Nordwesten grenzt es an Pferdeweiden, im Nordosten an Wohnbebauung am Waldemar-Bonsels-Weg.

#### Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Für die im Bebauungsplan zu entwickelnde Fläche wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO wird bis max. 0,60 bzw. 0,70 (auf Flurstück 296) zugelassen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere, durchgrünte Bebauung zu gewährleisten. Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Straße „Ohlendamm“ bzw. „Waldemar-Bonsels-Weg“.

Auf Flurstück 296 ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, teils als Rohr-Rigolensystem und teils als Muldensystem, vorgesehen.

Allgemeines Wohngebiet	11.976 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche - Fußweg	663 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche - Ohlendamm	601 m <sup>2</sup>
Knick und öffentliche Grünfläche	<u>267 m<sup>2</sup></u>
Fläche Plangeltungsbereich	13.507 m <sup>2</sup>

### 8.1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

#### Flächennutzungsplan Ahrensburg (1974)

Die Fläche des Plangebiets ist als „Verkehrsuntersuchungsfläche“ dargestellt.

#### Landschaftsplan Ahrensburg (1992)

Der Landschaftsplan definiert den Bereich als Geschosswohnungsbau und südöstlich des Ohlendamm als Reihenhäuser. Westlich und nordwestlich ist an der Plangebietsgrenze ein Knick vermerkt, daneben ist Feuchtbrache mit Regenklärbecken dargestellt. Die Feuchtbrache geht seitlich in Grünland (Öffentliche Grünfläche) über und grenzt im Norden an ein Fließgewässer. Der Landschaftsraum westlich und nördlich des Plangebiets („Ohlen Damm“) ist mit der Signatur „Landschaftsschutzgebiet geplant“ versehen. Entlang der Bahntrasse ist ein Wanderweg vermerkt, der im Westen hinter dem Grünland nach Norden verschwenkt und dann im Landschaftsraum weiter nach Westen verläuft. Bei den Zielsetzungen des Landschaftsplans ist aufgeführt, dass die zwischen Siedlungsteilen verbliebenen Landschaftsachsen (u.a. „Ohlen Damm“) erhalten bleiben sollen.

#### ISEK Ahrensburg - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2010)

Ein allgemeines Entwicklungsziel ist der Erhalt zusammenhängender Landschaftszäsuren zwischen den Siedlungsbereichen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Lärmschutzgebiet und für Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus wird das attraktive Stadtbild bewahrt. Im Einzugsbereich des U-Bahnhofs Ahrensburg-West liegen die Chancen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung. Dieser Ort bildet den Auftakt zur Kernstadt, ist Eingangsbereich in die Wohnquartiere des Stadtteils West und umfasst ein Gewerbegebiet, das zu einem gemischten Quartier entwickelt werden kann. Zu den Entwicklungszielen gehören:

- gestalterische Verbesserung der Stadteingangssituation,
- Verdichtung im Umfeld des Bahnhofs,
- Entwicklung des Gewerbegebiets West zum Mischgebiet,
- Vernetzung durch Fuß- und Radwege, Verknüpfung zum Landschaftsraum.

#### Städtebaulicher Rahmenplan Ahrensburg Stadteingang West (2010)

Im Hinblick auf das baulich räumliche Konzept des Rahmenplans ist zum Freiraumkonzept vermerkt, dass die Verknüpfung der beiden Landschaftsräume Bredenbek-Niederung / Grünzug Am Neuen Teich mit dem Naturschutzgebiet Stellmoorer-Ahrensburger Tunneltal als Wegeverbindung über den Friedhof, den Bahnhofsvorplatz und entlang des Baum bestandenen U-Bahntroges erfolgt. Ziel ist ein Wanderweg rund um die Stadt. Das grüne Netz von Ahrensburg West wird über den Grünzug der ehemaligen Westtangente mit

dem Grünzug Am Neuen Teich verbunden.

### Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist der Knickrest an der westlichen Plangebietsgrenze als ein gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 1 Nr. 10 Biotopverordnung anzusprechen.

## 8.2 Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umwelt und der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie die Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen werden schutzgutbezogen vorgenommen. Bei den Auswirkungen werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (siehe Kap. 8.2.9) bereits berücksichtigt.

### 8.2.1 Mensch

Beim Mensch steht vor allem die menschliche Gesundheit im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB). Größere Planungsvorhaben können auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen in vielfacher Weise einwirken, so z. B. durch Kontamination über die Nahrungskette, durch Lärm, Luftverschmutzung, Lichtentzug, Wasserverunreinigung, Klimaveränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Neben den direkten körperlichen Wirkungen treten Wirkungen auf die Psyche auf, die den Menschen belasten können. Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen stehen demzufolge in Wechselbeziehung zu anderen Schutzgütern. Im Folgenden wird im Fall von Wechselbeziehungen auf die jeweils anderen Schutzgüter verwiesen. Den umweltabhängigen Nutzungen wird die Wohn- und Erholungsnutzung zugeordnet. Auch die Situation am Arbeitsplatz (Büronutzung) ist von Bedeutung.

### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Innerhalb des Plangebiets befinden sich vornehmlich Wohngebäude, am Waldemar-Bonsels-Weg sind auch eine Tierfutterhandlung, eine Gastronomie und eine Bäckerei vorhanden. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf dem Waldemar-Bonsels-Weg und dem Ohlendamm kann davon ausgegangen werden, dass die für Wohnbebauung maßgeblichen Grenzwerte gemäß 22. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid deutlich unterschritten werden. Temporäre Lärmbelastungen gehen vom U-Bahnverkehr südlich des Plangebiets und vom Bahnverkehr auf der DB-Schienenstrecke 1120 südöstlich der Hamburger Straße aus. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass der Grenzwert der 18. BImSchV /5/ für Wohngebiete von 59 dB(A) tags

an den untersuchten Gebäuden im Plangebiet zumeist eingehalten wird. Nur an den zur U1 und dem Waldemar-Bonsels-Weg bzw. der Schienenstrecke 1120 ausgerichteten Gebäudefassaden wird der Grenzwert vereinzelt überschritten. Der Schwellenwert für die Aufenthaltsqualität im Außenbereich von 65 dB(A) tags wird im gesamten Plangebiet nicht erreicht und überschritten. Gesundheitsgefährdende Pegelbereiche wurden sowohl für Außenbereiche als auch Fassaden nicht berechnet (LÄRMKONTOR 2012). Im Nachtzeitraum wird der Grenzwert der 18. BImSchV /5/ für Wohngebiete von 49 dB(A) zumeist und zum Teil deutlich überschritten. Hauptverantwortlich dafür ist in erster Linie das nächtliche Verkehrsaufkommen der Schienenstrecke 1120 (dito).

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung ist der Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse von Bedeutung. Weitere öffentlich zugängliche Wege sind nicht vorhanden.

### **Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen**

Die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet führt zur geringfügigen Zunahme des Verkehrs.

#### Luftschadstoffemissionen

Es ist von nur geringfügigen zusätzlichen Schadstoffemissionen auszugehen. Die für Wohnbebauung maßgeblichen Grenzwerte gemäß 22. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid bleiben deutlich unterschritten.

#### Lärmemissionen

Die Zunahme von Lärmemissionen durch das leicht erhöhte Verkehrsaufkommen wird als gering angesehen, so dass hierdurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse werden wegen der vorhandenen Lärmbelastung passive Schallschutzmaßnahmen und zusätzlich schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer festgesetzt.

#### Wohnumfeld

Die Neubebauung wird gegenüber dem westlich angrenzenden Landschaftsraum durch die Erhaltung des Knicks und der festgesetzten Knickergängung abgeschirmt. Mit der Festsetzung von Einzelbäumen, Hecken und der vorgesehenen Begrünung der Tiefgarage wird die Erhaltung der durchgrünter Siedlungsstruktur auch bei einer Verdichtung gewährleistet.

#### Naherholung

Der Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse wird planrechtlich gesichert. Es findet keine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktionen des Raumes statt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass beim Mensch bzw. bei der menschlichen Gesundheit von **keinen relevanten Auswirkungen** auszugehen ist.

## 8.2.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

### Pflanzen

#### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die langgestreckten Gebäudezeilen westlich und nördlich des Ohlendammes sind von regelmäßig gemähten Rasenflächen umgeben, in denen sich Einzelbäume befinden. Auf dem Grundstück der südlichen drei Baukörper verdichtet sich der Baumbestand Richtung Westen. Es kommen vornehmlich Birken, aber auch einzelne, ältere Eichen, Amerikanische Eichen und Ahorne vor.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gehölzsaum u.a. aus Holunder, Weiden, Ahorn und Brombeeren, in dem sich einige sehr alte Eichen befinden. Es handelt sich um die Überhälter eines ehemaligen Knicks. Da keine typische Strauchschicht mehr vorhanden und der Wall stark nivelliert und nur noch stellenweise zu erkennen ist, wird der Knick als sehr degeneriert bewertet. Gemäß § 1 Nr. 10 Biotopverordnung ist der Knickrest als ein gesetzlich geschützter Biotop anzusprechen.

Zwischen den Flurstücken 296 und 548 ist eine lückige Baumreihe mit älteren Eichen vorhanden. Im Norden, auf dem Flurstück befinden sich ein paar Birken. Der Streifen zwischen der Bahntrasse und dem öffentlichen Fuß- und Radweg weist Sträucher auf.

Aufgrund des Gehölzbestandes sind die Flurstücke 296, 293 sowie 548 mit einer mittleren Wertigkeit bzw. „allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ (gemäß Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 1998) zu bewerten. Das Flurstück 301 ist von geringerer Wertigkeit. Die Reihenhausbebauung östlich des Ohlendammes weist kleine Hausgärten mit Rasenflächen, Ziergehölzen, Schuppen und zahlreichen versiegelten Flächen auf (geringe Wertigkeit). Die drei Grundstücke mit dem Einzelhandel am Waldemar-Bonsels-Weg sind fast vollständig versiegelt (nachrangige Wertigkeit).

#### Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Im Bereich der Vorhabenplanung (Neubebauung auf Flurstück 296) führen die Ausweisungen des Bebauungsplans zur Beseitigung von 35 Bäumen (siehe Baumliste im Anhang) und rd. 620 m<sup>2</sup> Sträuchern sowie rd. 4.290 m<sup>2</sup> Rasenflächen. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl GRZ 0,4 und der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Überschreitung bis 0,70 wird für die geplante Wohngebietsentwicklung eine Flächenversiegelung von rd. 4.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Das bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von rd. 3.200 m<sup>2</sup> und damit einen Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Mit dem Erhaltungsgebot von wertvollen Einzelbäumen sowie des Knicks werden Lebensräume gesichert. Festsetzungen zur Neupflanzung von 8 Bäumen und von Hecken an der südlichen und

östlichen Grundstücksgrenze der Neubebauung, zur Knickergänzung sowie zur Begrünung der Tiefgarage gewährleisten die Entwicklung neuer Biotopstrukturen.

Die Verwendung standortgerechter Gehölze wird festgesetzt, damit sich die Neupflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für heimische Tierarten geschaffen werden.

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist insgesamt **von relevanten Auswirkungen** auf die Pflanzenwelt auszugehen.

## Tiere

### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Anhand der vorgenommenen Biotoptypenkartierung kann das Lebensraumpotential für Tiere abgeleitet und abgeschätzt werden. Darüber hinaus werden Aussagen zur Tierwelt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensburg (BfL 2001) ausgewertet. Neben der gutachterlichen Erfahrung werden Hinweise der einschlägigen Fachliteratur u. a. BLAB (1993), KAULE (1991) berücksichtigt.

Aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumsprüche der unterschiedlichen Tiergruppen und der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen erfolgt zur Beurteilung der Auswirkungen durch das Planungsvorhaben eine Potenzialabschätzung von Fledermäusen und Brutvögeln.

#### Fledermäuse

Der überwiegende Teil der Fledermausarten hat sein Sommerquartier in von außen zugänglichen, warmen Spaltenquartieren, in Wandverkleidungen, auf Dachböden und hinter Fensterläden an Gebäuden. Einige Arten haben ihre Sommerquartiere oder Tagesverstecke in Baumhöhlen, Asthöhlen, Stammrissen und hinter abblätternder Borke. Zu den Jagdgebieten der potentiellen Fledermausarten zählen u.a. baumbestandene ländliche Siedlungen und durch Gehölze gegliederte offene Landschaften. Das Jagdverhalten richtet sich ebenfalls nach dem Nahrungsangebot, insektenproduktiven Strukturen wie Brachen und Staudenfluren aber auch kleineren und größeren Gewässern kommt somit eine hohe Bedeutung zu (HÜBNER 1991).

Im Plangebiet konnten gemäß HAHN (2012) während der Erstbegehung der Gebäude aktuell keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden. Aufgrund der teilweise noch vermieteten Privatwohnungen konnten allerdings viele Teilbereiche nicht begangen werden. Wenn auch in den Gebäuden derzeit keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden wurden, ist eine Eignung als Quartier potentiell gegeben.



Die Inaugenscheinnahme der Baumstämme auf Spalten und Höhlen erbrachte nur bei einigen Bäumen potenziell geeignete Stellen für Fledermausquartiere. Hierbei handelt es sich um zwei Eichen und drei Birken. Das Umfeld scheint aufgrund der Struktur, Lage und Vegetationsausstattung als Habitat geeignet. Zu erwarten sind vor allem Gebäudearten wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, ggf. auch das Langohr, sowie bei den baumbewohnenden Fledermausarten der Abendsegler.

Bei einer weiteren Erfassung im September 2013 wurden trotz intensiver Suche nach Fledermäusen und deren Spuren innerhalb der abzureißenden Gebäude weder Tiere noch Hinweise auf etwaige Vorkommen erbracht. Neben Kot- und Urinspuren wurde auch auf Insektenreste geachtet, die ein Indiz für anwesende Fledermäuse darstellen. Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse wurden bei den betroffenen Gebäuden nicht festgestellt. Die Untersuchung des Baumbestandes ergab, dass keine Spechthöhlen, Risse oder Spalten vorhanden sind, die als Quartier geeignet wären. Im Rahmen der Aktivitätsuntersuchung wurden keine Nachweise von Fledermäusen im Bereich des Grundstücks erbracht. Lediglich randlich, im nicht durch das Bauvorhaben betroffenen Bereich der Bahntrasse, gelang der Nachweis einer einzelnen Zwergfledermaus. Eine artenschutzrechtliche Relevanz für dieses möglicherweise jagende bzw. überfliegende Einzelexemplar außerhalb des betrachteten Gebäudebereichs ist nicht erkennbar. Eine Nutzung der Gebäude und des zu fällenden Baumbestandes als Winterquartiere sowie eine Nutzung als Wochenstube können als Ergebnis der durchgeführten Untersuchung ausgeschlossen werden. Die Einzelgebäude sowie der untersuchte Baumbestand weisen keine für eine solche Nutzung relevanten Strukturen auf. Eine Nutzung der Gebäude oder einzelner Bäume als Tagesversteck für Fledermäuse kann allerdings nicht pauschal ausgeschlossen werden. Eine solche Nutzung wäre bis November möglich (LEGUAN 2013).

#### Brutvögel

Der Gehölzsaum am westlichen Rande des Plangebietes kann Hecken- und Gebüschbrütern wie Goldammer, Heckenbraunelle, Kohl- und Blaumeise, Grünfink, Zilpzalp sowie verschiedenen Grasmücken Brut- und Lebensraum bieten. Da der Gehölzsaum im Westen an offene Grünlandflächen (Pferdeweiden) grenzt, ist von einer hohen Habitatfunktion auszugehen. Gemäß HAHN (2012) wurden bei einem Bestandsgebäude an der Außenwand unter einer Holzverkleidung im Dachkasten Hohlräume gefunden, die von Haussperlingen befliegen wurden.

Bei einer weiteren Erfassung im September 2013 wurden noch einmal die relevanten Gebäude (außen und innen) und zu fällenden Bäume auf Lebensstätten von Brutvogelarten untersucht. In und an den Gebäuden wurden keine Niststätten gebäudebewohnender Brutvogelarten nachgewiesen. Die 2012 festgestellten Haussperlinge wurden nicht mehr beobachtet. Für Brutvögel geeignete Einflugmöglichkeiten wurden nicht festgestellt. Auch im unmittelbaren Außenbereich des Gebäudes fanden sich keine Hinweise auf eine

rezente Nutzung durch Brutvögel. Vorkommen von Eulen (z.B. Schleiereule) oder Greifvögeln (z.B. Turmfalke) können infolge des jeweiligen Gebäudehabitus sicher ausgeschlossen werden (LEGUAN 2013).

## Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

### Fledermäuse

Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf ein Fledermausvorkommen in oder an den Gebäuden, Bäumen und von relevanten Fledermausaktivitäten auf dem Grundstück. Trotzdem kann eine Nutzung der Gebäude oder einzelner Bäume als Tagesverstecke für Fledermäuse nicht pauschal ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund, dass Bäume außerhalb der Vegetationszeit gefällt werden und Gebäude nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres abgerissen werden (siehe Kap. 8.2.9), sind **keine relevanten Auswirkungen auf Fledermäuse** zu erwarten. Sollten während der Baumfällung und des Abrisses von Gebäuden trotzdem Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist ein Fledermausexperte zur Klärung weiterer Schutzmaßnahmen hinzuziehen.

### Brutvögel

Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf Niststätten von Brutvogelarten in oder an Gebäuden und Bäumen. Trotzdem können Gelege in Gebäuden oder einzelnen Bäumen nicht pauschal ausgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, dass die Rodung von Bäumen und der Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit erfolgt, also wenn die Arten die räumliche Bindung an ihre Brutplätze bereits aufgegeben haben. Außerdem werden auch zukünftig Hausgärten und damit ähnliche Lebensräume für Hecken- und Gebüschbrüter vorhanden sein. Eine Störung von Brutvögeln während der Bauzeit kann nicht ausgeschlossen werden, doch können die Arten in die angrenzenden Gehölzbestände ausweichen und nach Abschluss der Bauphase zurückkehren. Vor diesem Hintergrund sind **keine relevanten Auswirkungen auf Brutvögel** zu erwarten.

## 8.2.3 Boden

### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

An der Geländeoberkante wurde an allen Untersuchungspunkten eine 0,2 bis 0,5 m sandige Oberbodenschicht angetroffen, unter der sich aufgefüllte Böden als schwach kiesiges bis kiesiges Sand-Schluff-Gemisch mit vereinzelt Wurzel-, Beton- und Ziegelresten (tlw. Baugrubenseitenraumverfüllung) befinden. Unter den Auffüllungen folgen gewachsene Böden in Wechsellagen von schwach schluffigen bis stark schluffigen, schwach mittel- und grobsandigen, z.T. schwach kiesigen und schwach humosen Feinsanden und Fein- und Mittelsand. An einigen Untersuchungspunkten wurde bis zur Endteufe bindiger Geschiebeboden als entkalkter Geschiebelehm erbohrt (REINBERG 2012).

Im Bereich der Vorhabenplanung (Flurstück 296) sind gegenwärtig rd. 820 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt. Die Grundstücke mit gewerblicher Nutzung am Waldemar-Bonsels-Weg sind fast vollständig versiegelt.

Die Gartenflächen der Geschossbauten haben mit ihren Regulations-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktionen eine mittlere Bedeutung, die versiegelten Bereiche und das Grundstück der ehemaligen Tankstelle eine nachrangige Bedeutung.

#### Nachsorgender Bodenschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans liegt eine Altlastenverdachtsfläche. Das Grundstück Waldemar-Bonsels-Weg 168, Flurstück 298 (Az. 652-43-10-001/0064) wurde aufgrund der ehemaligen Nutzungen als Tankstelle und Kfz-Reparaturwerkstatt als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Im Rahmen einer durchgeführten orientierenden Bodenerkundung wurden lokal hohe Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Erdreich festgestellt, die womöglich auf den unsachgemäßen Betrieb eines Benzinabscheiders zurückzuführen sind. Nach Stilllegung der Tankstelle wurde der Benzinabscheider augenscheinlich gereinigt und mit Sand verfüllt. Es wurde vermutet, dass ein weiterer Schadstoffzufluss in den umliegenden Boden nicht mehr zu erwarten ist. Die natürlich gewachsenen Sande unterhalb der Auffüllungen waren zum Zeitpunkt der Untersuchung sensorisch unauffällig. Der ermittelte Abstand (Unterkante verunreinigter Boden) bis zum Grundwasserspiegel liegt bei ca. 2,4 m (REINBERG 2013).

Im Juni 2014 beauftragte die Stadt Ahrensburg die ECOS Umwelt GmbH mit der Durchführung einer erweiterten orientierenden Untersuchung des Standorts. Hierbei wurde auf dem als Altlastverdachtsfläche eingestuftem Standort der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung bestätigt. Bei den restlichen Verdachtsflächen wurden keine relevanten Belastungen im Boden oder in der Bodenluft angetroffen. Bei der Belastung des Bodens neben dem Benzinabscheider handelt es sich um eine kleinräumige Verunreinigung. Gemäß ECOS ist nach der verbal-argumentativen Sicherwasserprognose am Ort der Beurteilung unter Berücksichtigung der Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen nach den bisherigen Ergebnissen keine Überschreitung von Prüfwerten anzunehmen. Die Anordnung weiterführender Untersuchungen für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser ist somit nicht erforderlich. Um den Gefährdungsverdacht gänzlich auszuräumen, wurde allerdings eine erneute Beprobung des Grundwassers und Untersuchung auf MKW, BTEX und LCKW bei höheren Grundwasserständen, bzw. im Winter 2014/2015 empfohlen (ECOS 2014).

Diese weitere Untersuchung erfolgte im Dezember 2014. Gemäß ECOS ergab die erneute Beprobung unterhalb der kleinräumigen Bodenverunreinigung die gleichen Ergebnisse wie die Grundwasseruntersuchung vom September 2014. Die in der Bodenverunreinigung vorliegenden Schadstoffe (Benzin- und Mineralölkohlenwas-

serstoffe sowie BTEX) wurden im Grundwasser erneut nicht angetroffen. Der Gefährdungsverdacht des Grundwassers durch die Bodenverunreinigung wird daher als ausgeräumt angesehen (ECOS 2015).

### Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Im Bereich der Vorhabenplanung (Neubebauung auf Flurstück 296) gehen im Zuge der Flächenversiegelung durch Gebäude, Tiefgarage, Nebenanlagen und die Erschließung offene Bodenbereiche mittlerer Bedeutung dauerhaft verloren. Insgesamt wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine maximal mögliche Versiegelung von rd. 4.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Damit wären rd. 3.200 m<sup>2</sup> mehr Boden versiegelt als im Bestand.

Im Wohngebiet WA 1 wird eine Minderung der Erschließungsflächen durch Anordnung eines Teils der Stellplätze in einer Tiefgarage erzielt, die eine intensive Begrünung erhält. Die Tiefgarage wird auf mindestens 50 % der Fläche mit einem mindestens 80 cm und auf mindestens 45 % der Fläche mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen. Die Begrünung kann in geringem Umfang Bodenfunktionen ersetzen. Wasser wird gespeichert und Biomasse produziert, wodurch die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Naturhaushalt gemindert werden.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Es werden folgende Empfehlungen für bauzeitliche Minderungsmaßnahmen gegeben:

- fachgerechtes Abtragen und Lösen von Böden mit Trennung nach Bodenarten,
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens,
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub, Verwertung des Bodenaushubs,
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahme.

#### Nachsorgender Bodenschutz

Da der Gefährdungsverdacht des Grundwassers durch die Bodenverunreinigung als ausgeräumt angesehen wird (s.o.), streicht die Untere Bodenbehörde die Fläche aus ihrer Altlasten-Liste. Gleichwohl werden am betroffenen Standort ein Bodenaushub und eine sachgerechte Entsorgung zur Sanierung der Fläche durchgeführt.

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der nachhaltig wirkenden Funktionsverluste durch Flächenversiegelung die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden als **relevant** zu bewerten.

## 8.2.4 Klima / Luft

### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Lokalklima wird von den Großbäumen im Gebiet und der Grünlandnutzung westlich des Plangebiets bestimmt.

Im Hinblick auf die Luftqualität ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf dem Waldemar-Bonsels-Weg und dem Ohlendamm die für Wohnbebauung maßgeblichen Grenzwerte gemäß 22. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid deutlich unterschritten werden.

### Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung von rd. 3.200 m<sup>2</sup> (Neubebauung auf Flurstück 296) wirkt sich **nicht erheblich** auf den Naturhaushaltsfaktor Klima aus. Der Erhalt von Einzelbäumen sowie die Begrünung der Tiefgarage tragen zur Sicherung der Klima- und lufthygienischen Funktionen bei.

Im Hinblick auf die Luftqualität ist von nur geringfügigen zusätzlichen Schadstoffemissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen auszugehen. Die für Wohnbebauung maßgeblichen Grenzwerte gemäß 22. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid bleiben deutlich unterschritten. Es ist von **keinen relevanten Auswirkungen** durch Schadstoffemissionen auszugehen.

## 8.2.5 Wasser

### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

#### Oberflächengewässer

Gräben und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Niederungsbereich der Bredenbek. Die ursprüngliche Talverbindung zwischen Bredenbek- und Stellmoorer-Ahrensburger Tunneltal wird durch die Dämme von Bundesautobahn und Hamburger Straße unterbrochen. Nördlich des Plangebiets befindet sich im Landschaftsraum „Ohlen Damm“ ein Fließgewässer.

Derzeit erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen über vorhandene Regenwasserkanalisation in den o.g. Landschaftsraum soweit nicht im Einzelfall eine grundstücksbezogene Versickerung stattfindet.

#### Grundwasser

An den überwiegenden Untersuchungspunkten wurde innerhalb der Sande in Tiefen von 0,76 – 4,9 m unter Gelände Grundwasser angetroffen. Grundsätzlich ist ein leichtes Grundwassergefälle in südwestlicher Richtung erkennbar (REINBERG 2012, 2013).

## Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

In der Folge der Flächenversiegelung geht Versickerungsfläche auf rd. 3.200 m<sup>2</sup> verloren (Neubebauung auf Flurstück 296). Auf der anderen Seite ist eine Versickerung des anfallenden, nicht belasteten Oberflächenwassers, teils mit Rohr-Rigolensystem und teils in Mulden, vorgesehen. Die Begrünung der Tiefgarage wirkt sich positiv auf den oberflächennahen Wasserhaushalt aus.

Zur Herstellung der Baugrube ist eine Grundwasserabsenkung (mit eingefrästen Dränagen und Pumpen) bis auf mindestens 0,5 m unter Unterkante Stahlbetonsohlplatte/Gründungsebene notwendig. Das entnommene Wasser wird in das nördlich des Plangebiets gelegene Fließgewässer geleitet. Auswirkungen der Grundwasserabsenkung über die natürlichen Grundwasserschwankungen hinaus sind nicht erkennbar.

Es ist insgesamt von **keinen relevanten Auswirkungen** auf den Wasserhaushalt auszugehen.

### 8.2.6 Landschaft

#### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Westlich bzw. nordwestlich des Ohlendammes wird das Landschafts- und Ortsbild von den fünf Wohngebäudezeilen, zwischen denen sich Großbäume befinden, geprägt. Hecken schirmen die Grundstücke zur Straße ab. Die Großbäume entlang der Bahntrasse stellen eine räumliche Begrenzung des Wohngebiets Richtung Süden her. Die unbebauten westlichen Bereiche des Plangebiets vermitteln mit den locker verteilten Birken in Rasenflächen einen parkartigen Charakter. Im Gehölmantel an der westlichen Plangebietsgrenze sind einzelne alte Eichen von besonderer räumlicher Wirkung. Am Waldemar-Bonsels-Weg sind die großen versiegelten Flächen im Bereich des Einzelhandels Milieu prägend.

#### Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplans bleibt das Milieu einer Wohnbebauung mit umgebenden grünen Abstandsflächen erhalten. Die intendierte bauliche Verdichtung führt allerdings zum Verlust zahlreicher Bäume und damit zum Verlust des parkartigen Charakters des westlichen Plangebiets.

Mit dem Erhaltungsgebot von wertvollen Einzelbäumen und des Knicks werden visuell wirksame Landschaftselemente gesichert. Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen und Hecken, zur Knickergänzung sowie zur Begrünung der Tiergarage gewährleisten die Entwicklung neuer Grünstrukturen.

Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund des Verlustes des parkartigen Charakters des westlichen Plangebiets die Beeinträchtigung des Land-

schaftsbildes als **relevant** zu beurteilen.

### 8.2.7 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde und keine sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt und erfasst.

#### Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

Falls im Rahmen der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 8.2.8 Wechselwirkungen

Eine Übersicht der bestehenden Wechselbeziehungen gibt die folgende Tabelle wieder. Es sind sowohl die Wechselbeziehungen (Abhängigkeiten) aufgeführt, die die spezifische Schutzfunktion bzw. Naturhaushaltsfunktion betreffen, als auch die Wechselbeziehungen (Funktionsfähigkeit / Wirkung) zu anderen Funktionen. Die aufgeführten Wechselbeziehungen sind idealtypisch und können durch anthropogene Vorbelastungen beeinträchtigt sein.

Tab.1: Zusammenstellung der Wechselbeziehungen

Schutzfunktion / Naturhaushaltsfunktion	Wechselbeziehungen
Mensch Wohnen/ Erholung Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit des Menschen von gesunden Umweltbedingungen (Luft, Lärm) Abhängigkeit der Tiere von den biotischen und abiotischen Lebensraumbedingungen (Lebensraumgröße, (Gewässer-)Boden, Wasserhaushalt). Spezifische Tierarten/-gruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/-komplexen, Wechselbeziehungen der bodenlebenden Tiere zu Pflanzen, Bioturbationseffekte durch im und auf dem Boden lebende Bodenorganismen mit der Folge einer Umlagerung, Fixierung oder Veränderung der oberen Bodensedimentschicht
Klima Regional-/ Geländeklima, klimatische Ausgleichsfunktion	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion von Relief, Vegetation / Nutzung, Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen. Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere
Luft Lufthygienische Ausgleichsfunktion	Abhängigkeit der lufthygienischen Ausgleichsfunktion von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen)

Landschaftsbild  
Identitätsfunktion,  
natürliche Erholungsfunk-  
tion

Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische  
Ausgleichsfunktion,  
Lufthygienische Bedeutung für den Menschen ( Belastungs-  
räume),  
Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirk-  
pfade, Luft-Mensch, Luft-Pflanzen, Luft-Boden,  
Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfak-  
toren Relief, Vegetation / Nutzung,  
Abhängigkeit des Landschaftserlebens von der sinnlichen  
Wahrnehmung von Gerüchen, Ruhe (Lärm),  
Leit-, Orientierungsfunktion für Tiere

### 8.2.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beein- trächtigungen von Natur und Landschaft

- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortge-  
rechte mittelkronige Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen
- Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbe-  
reich festgesetzter und zu erhaltender Bäume unzulässig
- Bei dem festgesetzten Knick sind vorhandene Lücken durch  
Nachpflanzungen zu schließen. Bei der festgesetzten Knicker-  
gänzung ist ein neuer Knickwall anzulegen und eine Neu-  
pflanzung vorzunehmen, die auf Dauer zu erhalten ist.
- Die Tiefgarage ist auf mindestens 50 % der Fläche mit einem  
mindestens 80 cm und auf mindestens 45 % der Fläche mit ei-  
nem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratauf-  
bau zu versehen und zu begrünen.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften  
Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels  
bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.
- Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA/1  
sind Abrissarbeiten sowie Rodungs- und Fällarbeiten nur im Zeit-  
raum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Sollten wäh-  
rend der Abrissarbeiten bzw. Rodungs- und Fällarbeiten Fleder-  
mäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen  
und es ist ein Fledermaus-Experte zur Klärung weiterer Schutz-  
maß-nahmen hinzuziehen.

### 8.2.10 Zusammenfassung / Beurteilung des Eingriffs

Die in den vorangegangenen Kapiteln 2.1 bis 2.8 vorgenommene  
Bewertung der Auswirkungen verdeutlicht, dass folgende Wirkfak-  
toren zu relevanten Auswirkungen führen:

- Flächeninanspruchnahme / Versiegelung bei den Naturhaus-  
haltsfaktoren Pflanzen sowie Boden,
- visuelle Beeinträchtigungen beim Landschaftsbild.



Das Vorhaben ist insoweit als **erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild** zu bewerten.

Für die ermittelten relevanten Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die in Kapitel 4 vorgestellt werden.

### 8.2.11 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist der Knickrest an der westlichen Plangebietsgrenze als ein gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 1 Nr. 10 Biotopverordnung anzusprechen. Er wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert und im Süden ergänzt.

### 8.3 Kompensationsbedarf

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird auf Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des INNENMINISTERIUMS UND MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (1998) durchgeführt. Eine Kompensationsmaßnahme kann einen sogenannten Doppelcharakter haben und somit mehreren Schutzgütern dienen.

Im B-Plangebiet wird der Eingriff auf dem von der Neubebauung betroffenen Grundstück bilanziert (Flurstück 296). Es sind Flächen mit „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ von den in Kapitel 2 dargestellten Auswirkungen betroffen.

**Tab. 2: Kompensationsbedarf Naturhausfunktion Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften**

Eingriffsfläche	Allgemeines Wohngebiet, WA/1
Fläche	5.748 m <sup>2</sup>
Versiegelungsgrad (max. möglich)	70 %
Beeinträchtigte Fläche abzgl. Versiegelung im Bestand (817 m <sup>2</sup> )	4.024 m <sup>2</sup> 3.207 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,5
Kompensationsbedarf	1.604 m <sup>2</sup>

#### Schutzgut Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt.

#### 8.4 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen

Da die Kompensation der ermittelten unvermeidbaren Beeinträchtigungen (siehe Kap. 8.3) nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 93 erbracht werden kann, werden außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zur Wiederherstellung von Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Rahmen des mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ökokontos umgesetzt.

Es handelt sich hierbei um Grünlandflächen in der Gemarkung Bargteheide, Flur 10, Flurstück 7/7 tlw. und Flur 8, Flurstück 39/10 tlw. mit einer Gesamtgröße von etwa 5,6 ha. Zurzeit wird die Fläche größtenteils als Pferdekoppel genutzt und stellt intensives Grünland (GI) dar. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche soll die Nutzung, entsprechend des Landschaftsplans der Stadt Bargteheide, extensiviert werden. Der bestehende Wald außerhalb der Fläche soll erweitert und die Feuchtigkeit im moorigen Bereich im Norden der Fläche erhöht werden. Das Gesamtkonzept des Ökokontos ist nach der Zielrichtung eines Biotopverbundes für Amphibien ausgerichtet.

Mit diesen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 93 kompensiert.

#### 8.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz

Nach § 45 BNatSchG gelten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 auch für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft. Vor diesem Hintergrund ist eine Prüfung, inwieweit durch die Ausweisungen des Bebauungsplans Verbotstatbestände ausgelöst werden bzw. werden könnten, erforderlich. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot)*

te).

Im Rahmen von Eingriffsvorhaben, wie es hier der Fall ist, ist § 44 Abs. 5 BNatSchG entscheidend:

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

Die „ökologische Funktion“ ist auf die lokale Population der einzelnen Arten zu beziehen und bezeichnet die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fortpflanzung bzw. ungestörte Ruhephase der jeweiligen Arten (vgl. OVG Koblenz, 13 Februar 2008 – Handwerkerpark, 8 C 10368/07 Rn 65, LOUIS (2009)).

Vor diesem juristischen Hintergrund wird im Folgenden eine Einzelbetrachtung

- der FFH-Anhang IV- Arten,
- der europäischen Vögel sowie
- der Arten, die ausschließlich nach Bundes- und EG-Artenschutzverordnung als streng geschützt gelten durchgeführt.

Wie in Kapitel 2.2.2 dargelegt, sind im Untersuchungsgebiet Fledermäuse und diverse Vogelarten als streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL bzw. als europäische Vogelarten anzunehmen.

Das Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-RL kann aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Alle anderen besonders geschützten Arten finden im Rahmen der Eingriffsregelung über die Biotop- und Nutzungstypen Berücksichtigung. Eine Betrachtung dieser Gruppe auf Artniveau ist auf Grund der aktuellen Rechtsprechung nicht erforderlich.

**Prüfung des Verbotstatbestandes wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf ein Fledermausvorkommen in oder an den Gebäuden, Bäumen und von relevanten Fledermausaktivitäten auf dem Grundstück. Trotzdem kann eine Nutzung der Gebäude oder einzelner Bäume als Tagesverstecke für Fledermäuse nicht pauschal ausgeschlossen werden. Bei den Vögeln ergaben die Erfassungen ebenfalls keine Hinweise auf Niststätten von Brutvogelarten in oder an Gebäuden und Bäumen. Auch hierbei können Gelege in Gebäuden oder einzelnen Bäumen nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzspezifischen Vermeidungsmaßnahmen (Baumfällungen und Gebäudeabriss nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres sowie Untersuchungen von Fledermaus-Experten zur Klärung weiterer Schutzmaßnahmen, wenn während der Fäll- und Abrissarbeiten Fledermäuse entdeckt werden sollten, Kap. 2.9) wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei den Fledermaus- und Vogelarten nicht tangiert.

**Prüfung des Verbotstatbestandes der erheblichen Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Eine Störung gilt nur dann als erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine solche Verschlechterung ist für Fledermäuse aufgrund der nur geringen Bedeutung des Plangebiets für Fledermäuse nicht zu erwarten.

Auch für Brutvögel hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Die dort potenziell zu erwartenden Arten sind allgemein häufig und wenig anspruchsvoll hinsichtlich ihrer Bruthabitate. Ihre Populationen sind in Hamburg und seiner Umgebung stabil oder sogar zunehmend. Bei den genannten Arten lässt sich eine starke Anpassung an die Verhältnisse auch in dicht besiedelten Gebieten feststellen. Dies zeigt sich auch in einer hohen Toleranz gegenüber Störungen beispielsweise durch die Anwesenheit von Menschen oder Lärm. Eine Störung träte ein, wenn durch die Maßnahme Brutvögel vergrämt werden würden und in der näheren Umgebung keine Ausweichhabitate vorhanden wären. Diese Situation ist im vorliegenden Fall aufgrund der westlich des Plangebiets anschließenden Habitate für die potenziellen Brutvogelarten nicht zu erwarten. Außerdem ist vorgesehen, dass Rodungen von Bäumen und der Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit erfolgen, also wenn die Arten die räumliche Bindung an ihre Brutplätze bereits aufgegeben haben.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass durch die Maßnahme keine erheblichen Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln zu erwarten sind. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht tangiert.

### Prüfung des Verbotstatbestandes der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNat-SchG)

Da innerhalb des Plangebiets keine Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen wurden, ist davon auszugehen, dass mit den Ausweisungen des Bebauungsplans keine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie verbunden sind.

Niststätten von Brutvogelarten in oder an Gebäuden und Bäumen wurden ebenfalls nicht festgestellt. Trotzdem können Gelege in Gebäuden oder einzelnen Bäumen nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzspezifischen Vermeidungsmaßnahmen (Baumfällungen nur zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar Bäumen und der Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit) wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auch bei den Vogelarten nicht tangiert.

### Prüfung des Verbotstatbestandes der Entnahme, Schädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Das Vorkommen wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten kann ausgeschlossen werden.

#### Fazit

Insgesamt kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme sowie aufgrund vorhandener Ausweichhabitats bei den Fledermaus- und Brutvogelarten **keine Verbotstatbestände** im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Ausweisungen des Bebauungsplans ausgelöst werden.

#### 8.6 Berücksichtigung des § 19 BNatSchG im Sinn des Umweltschadensgesetzes

Der § 19 BNatSchG befasst sich mit Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinn des Umweltschadensgesetzes:

*„Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend von Satz 1 liegt keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, die von der zuständigen Behörde nach den §§ 34, 35, 45 Absatz 7 oder § 67 Absatz 2 oder, wenn eine solche Prüfung nicht erforderlich ist, nach § 15 (des BNatSchG) oder auf*

*Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 des Baugesetzbuches genehmigt wurden oder zulässig sind."*

Die Berücksichtigung der Arten und natürlichen Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG erfolgt im Rahmen der vorliegenden Unterlagen. In diesem Rahmen sind **Arten** des

- Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/ 147/ EG (Vogelschutzrichtlinie),
- der Anhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

aufzuführen und zu berücksichtigen.

**Natürliche Lebensräume** im Sinne des § 19 BNatSchG i. V. mit dem § 3 des USchadG sind

- Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/ 147/ EG (Vogelschutzrichtlinie) oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind, oder
- die natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse (FFH-Lebensraumtypen) sowie
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf diese Arten und natürlichen Lebensräume zusammenfassend dargestellt.

Die Auswirkungen auf Arten des Artikels 4 Absatz 2 der Vogelschutzrichtlinie (regelmäßig auftretende Zugvögel, die nicht in Anhang I der Richtlinie aufgeführt sind) sowie Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie wurden bereits dargelegt (s. o.). Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten und deren Lebensräume zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Anhang IV-Arten (Fledermäuse) wurden ebenfalls bereits dargelegt (s. o.). Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten und deren Lebensräume zu erwarten. Weitere Arten, die ausschließlich im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

FFH-Lebensraumtypen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### **8.7 Berücksichtigung des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen**

Laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Bäume, Hecken oder Gebüsche abzuschneiden oder auf Stock zu setzen.

Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich hinsichtlich ihrer Habitatansprüche um wenig spezialisierte Arten, für die in der Umgebung der Maßnahme Ausweichhabitats zur Verfügung ste-

hen (Straßen- und Gartenbäume). Seltene und gefährdete Arten sind bei den von Fällung betroffenen Bäumen nicht zu erwarten.

Da innerhalb des Plangebiets keine Sommer- bzw. Winterquartiere von Fledermäusen zu erwarten sind, ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Maßnahme keine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden ist.

Ohne die Beseitigung der Gehölze wäre eine Entwicklung der Wohnnutzung bzw. ein zusätzliches Angebot an Wohneinheiten nicht möglich.

## 8.8 Zusätzliche Angaben

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Wohngebäude erhalten bleiben, d.h. es würde keine Nutzungsänderung und keine Änderung des Umweltzustandes stattfinden.

### In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung des Gesamtkonzeptes wurden verschiedene Bebauungs- und Strukturierungsalternativen entwickelt und diskutiert. Dabei standen städtebauliche Aspekte und ökologische Belange im Vordergrund.

### Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Die zu erwartenden Auswirkungen konnten aufgrund der vorliegenden Daten zur Umweltsituation und des B-Plan-Konzeptes abschließend abgeschätzt und hinsichtlich der Erheblichkeit beurteilt werden.

### Monitoring

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen. Darüber hinaus erfolgt die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Zuge des mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ökokontos.

## 8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nördlich des U-Bahnhofs Ahrensburg West ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen. Auf dem Flurstück Nr. 296, Ohlendamm 2 bis 6, sollen drei stark modernisierungsbedürftige und hinsichtlich Ausstattung und Größe nicht mehr zeitgemäße Geschosswohnungsbauten aus den 50er Jahren entfernt und vier neue, in ihrer Lage veränderte Wohngebäude (Stadtvillentypen) errichtet werden. Auf dem nördlichen Flurstück 301 sind Reihenhäuser vorgesehen. Gleichzeitig sollen auch Stellplatzkonflikte verbessert werden (alle Anwohner-Kfz stehen bisher im öffentlichen Straßenraum).

Für die im Bebauungsplan zu entwickelnde Fläche wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO wird bis max. 0,60 bzw. 0,70 (auf Flurstück 296) zugelassen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorgesehen:

- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte mittelkronige Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich festgesetzter und zu erhaltender Bäume unzulässig.
- Bei dem festgesetzten Knick sind vorhandene Lücken durch Nachpflanzungen zu schließen. Bei der festgesetzten Knickergängerung ist ein neuer Knickwall anzulegen und eine Neuanpflanzung vorzunehmen, die auf Dauer zu erhalten ist.
- Die Tiefgarage ist auf mindestens 50 % der Fläche mit einem mindestens 80 cm und auf mindestens 45 % der Fläche mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.
- Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA/1 sind Abrissarbeiten sowie Rodungs- und Fällarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Sollten während der Abrissarbeiten bzw. Rodungs- und Fällarbeiten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist ein Fledermaus-Experte zur Klärung weiterer Schutzmaßnahmen hinzuziehen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Ausweisungen des Bebauungsplans beim Schutzgut Mensch bzw. bei der menschlichen Gesundheit und bei den Schutzgütern Tiere, Klima/Luft sowie Wasser keine relevanten Beeinträchtigungen bewirken.

Relevante Auswirkungen sind allerdings durch Flächeninanspruchnahme/Versiegelung bei den Schutzgütern Pflanzen sowie Boden



und durch visuelle Beeinträchtigungen beim Landschaftsbild zu erwarten.

Das Vorhaben ist insoweit als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Die Ausweisungen des Bebauungsplans führen zu einem Kompensationsbedarf von rd. 1.600 m<sup>2</sup>.

Da die Kompensation der ermittelten unvermeidbaren Beeinträchtigungen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 93 erbracht werden kann, werden außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zur Wiederherstellung von Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Rahmen des mit der Unteren Natur-schutzbehörde abgestimmten Ökokontos umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie aufgrund vorhandener Ausweichhabitate bei den Fledermaus- und Brutvogelarten werden keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Ausweisungen des Bebauungsplans ausgelöst. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten und deren Lebensräume zu erwarten.

## 8.10 Quellen

### Literatur

- BGU-Büro für Geologie und Umwelt (2009): Risikokarte zur Abschätzung der potenziellen Methangasbildung in organogenen Ablagerungen der Stadt Ahrensburg
- ECOS Umwelt Nord GmbH (2014): Orientierende Untersuchung Waldemar-Bonsels-Weg 168 in 22926 Ahrensburg, Kiel
- ECOS Umwelt Nord GmbH (2015): Orientierende Untersuchung Waldemar-Bonsels-Weg 168 in 22926 Ahrensburg, Nachuntersuchung des Grundwassers im Dezember 2014, Kiel
- HAHN, A. (2012): Erfassungsbericht B-Plan Nr. 93 Ohlendamm Ahrensburg – Fledermäuse, Gebäudebrüter
- LÄRMKONTOR (2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93 (Ohlendamm) in Ahrensburg
- LEGUAN GmbH (2013): Gebäudeabriss und Baumfällarbeiten Ohlendamm 2-6 in Ahrensburg, Gutachterliche Kurzstellungnahme des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG
- REINBERG, Ingenieurbüro (2013): Untersuchungsbericht Ahrensburg, Waldemar-Bonsels-Weg 168, Orientierende Bodenerkundung auf Verunreinigungen im Erdreich durch den Betrieb der ehemaligen Tankstelle

- REINBERG, Ingenieurbüro (2012): Gutachterliche Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und Gründungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Ohlendamm“ der Stadt Ahrensburg
- STADT AHRENSBURG (1992): Landschaftsplan Ahrensburg, Auftragnehmer: Bielfeldt
- STADT AHRENSBURG (1974): Flächennutzungsplan
- STADT AHRENSBURG (2010): ISEK Ahrensburg - Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Auftragnehmer: Düsterhöft / BPW
- STADT AHRENSBURG (2010): Städtebaulicher Rahmenplan Ahrensburg Stadteingang West, Auftragnehmer: Düsterhöft / BPW

### Gesetze, Richtlinie, Verordnungen

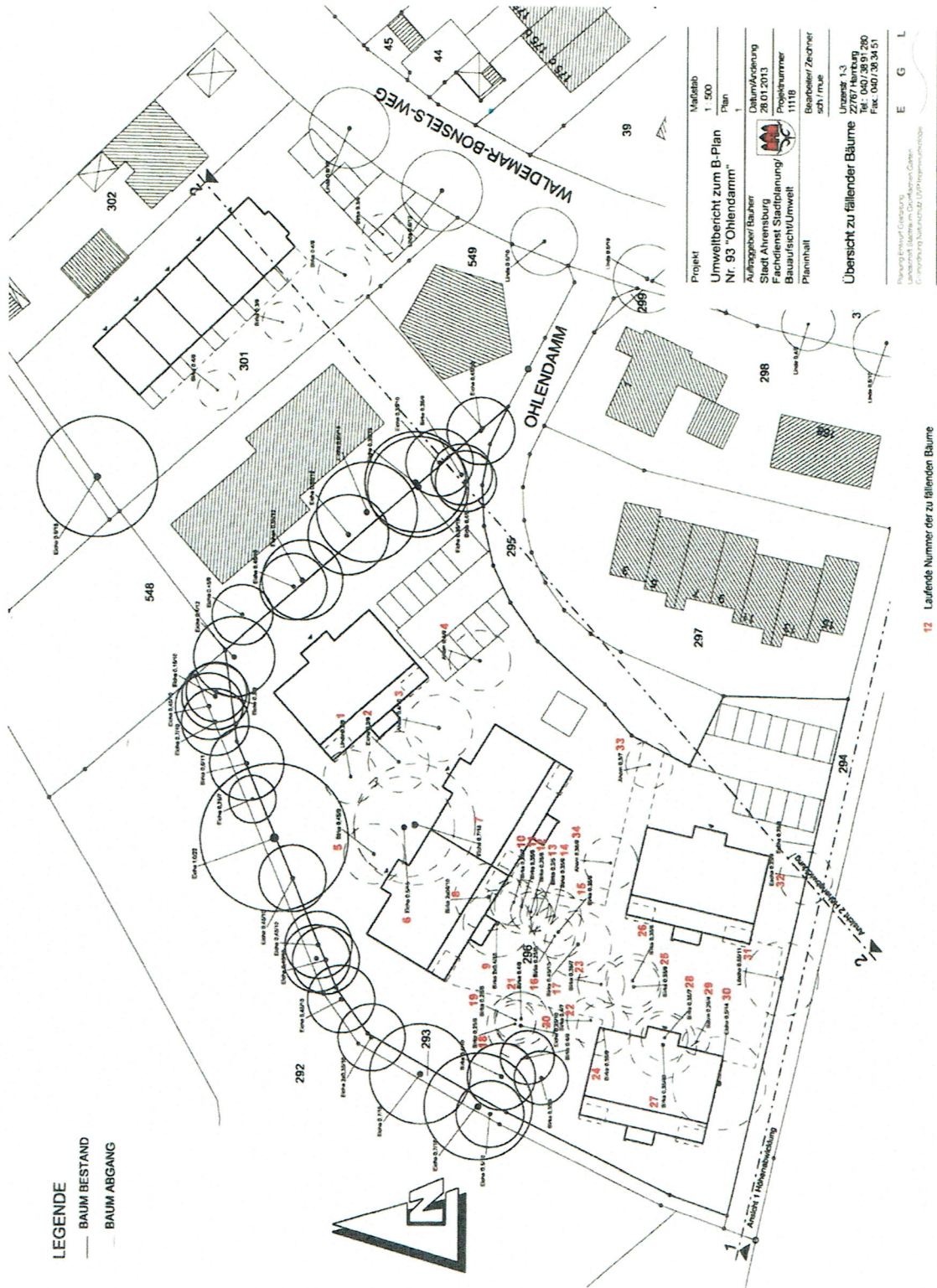
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Biotopverordnung - Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope, Schleswig-Holstein, zuletzt geändert am 11. Juni 2012 (GVObI. S.264).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- EG-Art.-SchV. (EG-Artenschutzverordnung) - Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (VO (EG) Nr. 338/97). Vom 9. Dezember 1996, Abl. L 61 S. 1, zuletzt geändert am 22. Juli 2010, Abl. EG L 212 S. 1, ber. 29. Dezember 2010, Abl. L 343 S. 79
- INNENMINISTERIUM UND MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass vom 09.12.2013.
- USchadG – Umweltschadensgesetz. Vom 10. Mai 2007, BGBl. I S. 666, zuletzt geändert am 23. Juli 2013, BGBl. I S. 2565, 2571
- Vogelschutzrichtlinie - Richtlinie 2009/ 147/ EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

## 8.11 Anhang

### Liste der erforderlichen Baumfällungen

<b>Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>Stammdurchmesser (m)</b>	<b>Kronendurchmesser (m)</b>
1	Linde	0,2	8
2	Eiche	0,2	9
3	Ahorn	0,4	10
4	Ahorn	0,4	9
5	Birke	0,45	9
6	Eiche	0,5	15
7	Eiche	0,7	18
8	Birke	2 x 0,4	10
9	Birke	2 x 0,4	10
10	Birke	0,25	7
11	Birke	0,35	8
12	Birke	0,25	6
13	Birke	0,2	5
14	Birke	0,35	8
15	Birke	0,35	8
16	Birke	0,35	8
17	Birke	0,45	10
18	Birke	0,25	6
19	Birke	0,25	6
20	Eiche	0,25	10
21	Birke	0,4	8
22	Birke	0,4	7
23	Birke	0,35	7
24	Birke	0,35	8
25	Birke	0,35	8
26	Birke	0,35	8
27	Birke	0,35	10
28	Birke	0,35	7
29	Weide	0,25	4
30	Eiche	0,5	14
31	Lärche	0,55	11
32	Esche	0,25	8
33	Ahorn	0,3	7
34	Ahorn	0,35	8
35	Birke	0,35	8

Übersicht der zu fällenden Bäume



Bestandskarte



- Hausgarten Geschossbauten
- Hausgarten Reihenhäuser
- Ruderalfläche
- Gehölz/ Straucher
- Knickrest
- Grand
- versiegelte Fläche
- Gebäude
- Baum
- besonders wertvoller Baum
- Grenze des Geltungsbereichs

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 93 Ohlendamm**  
 Maßstab: o. M.  
 Zeichen-Nr./Index: Abb. 1  
 Datum/Anlassung: 16.04.2013  
 Auftraggeber/Bauherr: Stadt Ahrensburg

Planinhalt: Bearbeiter/Zeichner: scm

**Bestand**  
 Untermaße 1:3  
 Telefon: 040 38 91 280  
 Telefax: 040 38 34 51  
 www.kommplanung.de

Planung: Erneuerung Gestaltung  
 Inhalt: Bestanden Geplantes Gebiet  
 Genehmigung: Naturschutz UVP-Folgenabschätzung  
 Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L

Ahrensburg, den 09.03.2017

Michael Sarach  
(Michael Sarach)  
Bürgermeister