

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



STADT AHRENSBURG

33. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

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

BEGRÜNDUNG  
MAI 2007

STADT RAUM ● PLAN

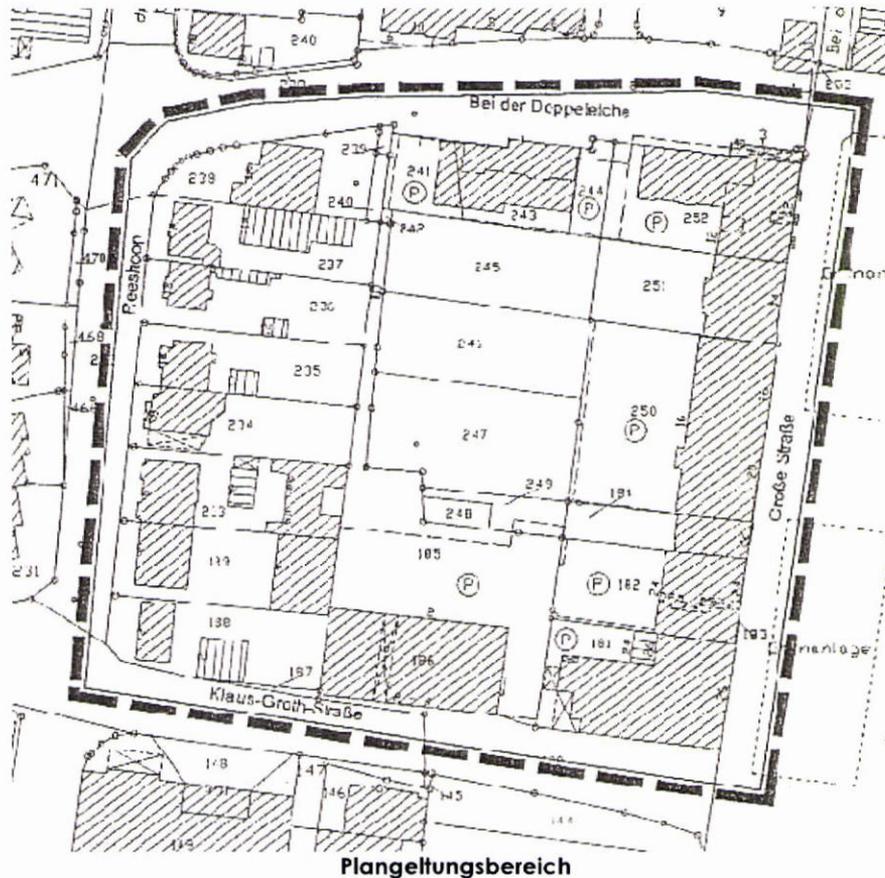
Bernd Schürmick  
Hindenburgstr. 51  
22924 Ahrensburg  
04801 7796421  
stadt@raumplan.org.de

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen und Verfahrensablauf	3
2.	Erfordernis der Planung	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung – Vorhabenbeschreibung	6
4.	Rahmenbedingungen der Planung	7
5.	Einzelhandelsstandort Innenstadt	9
6.	Lärmsituation und Lärmschutzmaßnahmen	12
7.	Bodenverunreinigungen – Altlasten	15
8.	Ver- und Entsorgung, ÖPNV	15
9.	Umweltbericht	16

# 1. Grundlagen und Verfahrensablauf

## 1.1 Verfahrensablauf



Plangeltungsbereich

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat am 07.06.2005 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Ahrensburg stattgefunden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Scoping-Termin

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.08.2006 bis 27.09.2006. Der endgültige Beschluss zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 21.05.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Öffentliche Auslegung  
Endgültiger Beschluss

## 1.2 Rechtliche Grundlagen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans

Grundlagen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ist Bestandteil der Begründung zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg.

Gesetzliche Grundlagen

Umweltbericht / Umweltprüfung

## 2. Erfordernis der Planung

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in zentraler Lage im nördlichen Bereich des Zentrums der Stadt Ahrensburg, und ist geprägt durch eine typische innerstädtische Blockrandstruktur und typischen urbanen Nutzungsmischungen.

Lage im Stadtgebiet



Stadtgrundriss und Lage des Gebiets

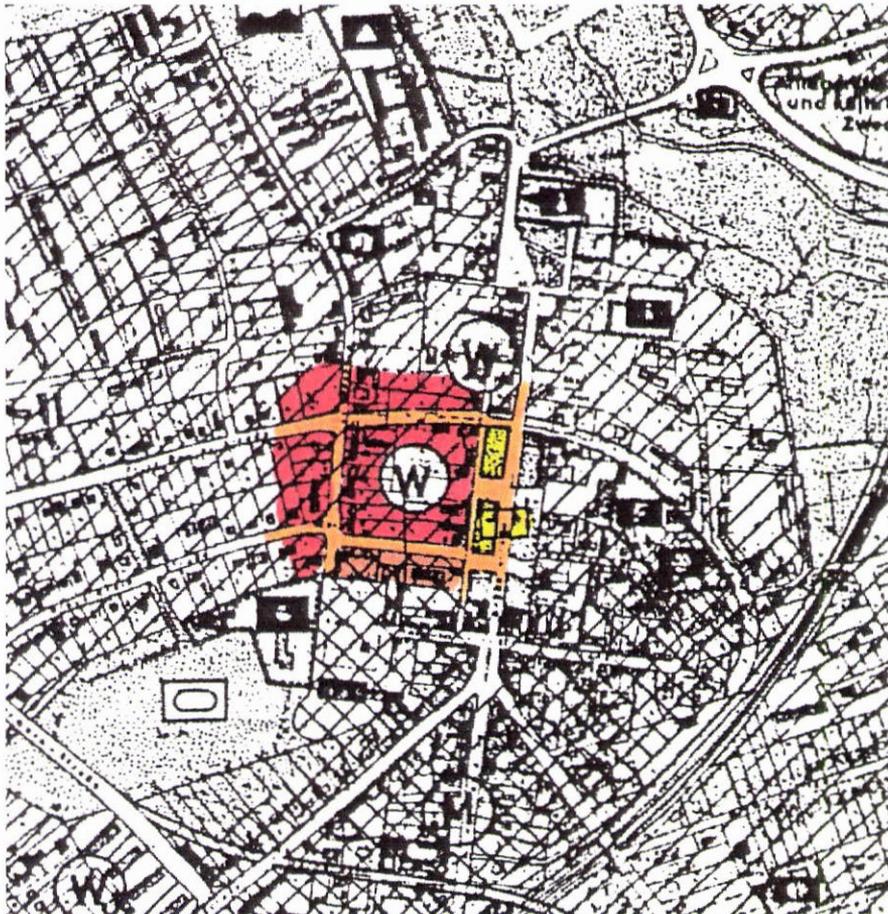
Nach Intention der Stadt und des Vorhabenträgers sollen insbesondere der Blockrandbereich an der Klaus-Groth-Straße sowie der Blockinnenbereich einer neuen Nutzung – Einkaufszentrum mit ergänzenden Ladengeschäften – zugeführt werden. Auch der Bereich südlich der Klaus-Groth-Straße, der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der 33. Änderung des Flächennutzungsplans liegt, soll zeitlich vorgeschaltet einer vergleichbaren Nutzung zugeführt werden.

Nutzungsziele

Der Bereich liegt bisher im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 43 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit bisher nach altem Planrecht. Diese

bisheriges Planrecht

sieht in wesentlichen Teilen des Blockbereichs eine WA – Nutzung sowie öffentlich nutzbare Parkplätze vor.



**Plandarstellung - rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Blockbereich Wohnbaufläche dar.

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

Aufgrund des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan für diesen Bereich ebenfalls entsprechend zu ändern (33. Änderung des Flächennutzungsplans).

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

Darstellungen des bisherigen FNPs

Entwicklungsgebots

Darstellungen der FÄ

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

Neue Erschließungsmaßnahmen

### 3. Ziele und Zwecke der Planung - Vorhabenbeschreibung

Die Planung beabsichtigt, im Bereich nördlich der Klaus-Groth-Straße ein Einkaufszentrum mit ergänzenden Fachmärkten und Shops sowie einer Wegebeziehung (Mall) von der Klaus-Groth-Straße zur Großen Straße und untergeordnet auch Wohnungen zu entwickeln. Die Verkaufsflächen aller Einzelhandelseinrichtungen sowie gastronomischer Einrichtungen beläuft sich auf ca. 6.500 m<sup>2</sup> bis 8.000 m<sup>2</sup>.

Entwicklung Einkaufszentrum

Der für das Vorhaben zu überplanende Bereich ist insbesondere der Blockrand der Klaus-Groth-Straße, das Eckgrundstück Reeshoop / Klaus-Groth-Straße und die heutigen öffentlich genutzten Parkplatzflächen im Blockinnenbereich. Für die nicht vorhabenbezogenen Grundstücke an der Großen Straße und am Reeshoop sollen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden. Der Bereich an der Straße bei der Doppeleiche soll gemäß dem Bestand überplant werden. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung, insbesondere des zentralen Kernbereichs der Stadt Ahrensburg, werden folgende Ziele mit der Entwicklung des Vorhabens verknüpft:

Sonstige Ziele

Die Einrichtung eines kompakten Einkaufszentrums sowie ergänzender Einrichtungen mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 6.500 m<sup>2</sup> bis 8.000 m<sup>2</sup> soll den weiteren Kaufkraftabfluss ins Umland verhindern und eine Stärkung Ahrensburgs in seiner Funktion als Mittelzentrum sowie als Einzelhandelsstandort stärken. Die Läden, Shops und gastronomischen Einrichtungen dienen als Ergänzung und Stärkung der Ahrensburger Innenstadt und sollen hier die Angebotsvielfalt und die Einkaufsattraktivität erhöhen. Diese Stärkung erfolgt im nördlichen Randbereich der zentralen Innenstadtlage, der bisher in seiner Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten und in seiner Stadtgestalt deutlich hinter den Bereichen an der Großen Straße und am Rondeel zurückbleibt.

Verhinderung des Kaufkraftabflusses

Die Entwicklung des Vorhabens eröffnet erhebliche stadtgestalterische – städtebauliche Möglichkeiten für die Verbesserung des gesamten Blockbereichs und des direkten Umfelds. Insbesondere wird die Umsetzung des Vorhabens eine deutliche Verbesserung der Gestaltung der öffentlichen Räume nach sich ziehen, dies trifft v.a. auf die Gestaltung der Klaus-Groth-Straße und deren raumbildenden Rändern zu. Im Rahmen der Ausbaugestaltung sollen die bisherigen Wege- und Blickbeziehungen zum Rathausplatz und zum Bereich Große Straße / Rondeel attraktiver gestaltet werden. Durch Neuerrichtung von baulichen Anlagen nördlich und südlich der Klaus-Groth-Straße wird dieser Bereich erstmals stadträumlich gefasst und erhält eine neue urbane Charakteristik.

Stadtreparatur

Auch der Blockinnenbereich wird durch Auflösung der desolaten Stellplatzsituation und einer weitgehenden Überbauung mit teilweise Grün-

Neuordnung

dächern, eventuell auch begehbaren Gründächern in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Großen Straße, städtebaulich neu geordnet. Durch die Unterbringung aller Stellplätze in eine neu konzipierte Tiefgarage (sowohl nördlich und südlich der Klaus-Groth-Straße) wird der Blockinnenbereich weitgehend von Emissionen durch Verkehr befreit und somit auch das Wohnumfeld durch diese „Stadtrepaurmaßnahmen“ deutlich verbessert.

Auch die gesamte Erschließungsstruktur soll neu geordnet werden. Durch die Neukonzeption einer Tiefgarage südlich und nördlich der Klaus-Groth-Straße wird die gesamte Parksituation neu geordnet. Durch die zentrale Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage durch Rampen in der Klaus-Groth-Straße wird ein gut anfahrbares und ausreichendes Stellplatzangebot gewährleistet. Bestehende Tiefgaragen der Grundstücke an der Großen Straße werden zukünftig über die neue Tiefgarage des Einkaufszentrums mit erschlossen werden.

Tiefgarage

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

Anlieferverkehr

## 4. Rahmenbedingungen der Planung

### 4.1 Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 Landesraumordnungsplan

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

Mittelzentrum

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

Art und Umfang von Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen. Dementsprechend vorbehalten sind in der Regel für Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner u.a. einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche / Standort. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele, die durch das Vorhaben berührt werden, werden somit eingehalten.

#### 4.1.2 Regionalplan

Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe.

Achse Hamburg –  
Bad Oldesloe

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

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

Attraktive Stadtmitte

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dieser regionalplanerischen Zielsetzung im besonderem Maße.

#### 4.1.3 Landschaftsrahmenplan



Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan

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

- des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Großhansdorf“

Übergeordnete Umweltbelange

- des gem. § 11 LNatSchG ausgewiesenen Gewässer- und Erholungszustreifens entlang der Aue
- des Talraumes der Aue, das als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets und Biotopverbundsystems (Haupt- und Nebenverbundachsen), als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen, als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und als regionale Grünverbindung dargestellt ist

#### 4.1.4 Landschaftsprogramm

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

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

#### 4.1.5 Landschaftsplan

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



Auszug aus dem Landschaftsplan

## 5. Einzelhandelsstandort Innenstadt

Kurzzusammenfassung des Gutachtens „Die Stadt Ahrensburg als Einzelhandelsstandort – Kurzgutachten zum Ansiedlungsvorhaben Einkaufszentrum Klaus Groth-Straße“ / Juni 2005 (Verfasser: Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH)

## 5.1 Zur Einzelhandelsituation in der Ahrensburger Innenstadt

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

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

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

Verkaufsflächen der  
Innenstadt

Magnetbetrieb Nessler

## 5.2 Vorhabenstruktur

Die aktuelle Planung besteht aus zwei Gebäudekomplexen:

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

Dieser Gebäudekomplex liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 und der hier vorliegenden FNP - Änderung. In diesen 1. Bauabschnitt, wird der bisher nördlich der Klaus-Groth-Straße ansässige Penny-Discounter verlagert werden, bei gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 880 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen weitere Verkaufsflächen über zwei Etagen mit etwa 1.300 m<sup>2</sup> Flächengröße und ein Shop mit weiteren 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In zwei weiteren Geschossen sollen Büros errichtet werden. Ebenfalls geplant ist eine Tiefgarage mit zentraler Zu- und Ausfahrt in der Klaus-Groth-Straße.

1. Bauabschnitt südliche  
der Klaus-Groth-  
Straße

Reeshoop 2 und Klaus-Groth-Straße 2-4

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

2. Bauabschnitt nördlich  
der Klaus-Groth-  
Straße

Auf dem Grundstück Klaus-Groth-Straße 2-4 sind auf zwei Ebenen insgesamt ca. 6.000 m<sup>2</sup> bis 7.500 m<sup>2</sup> geplant. Hier findet sich auch das Herzstück des Einkaufszentrums mit dem Verbrauchermarkt im Erdgeschoss. Die sonstigen Verkaufsflächen stehen für ergänzende Einrichtungen, insbesondere für weitere Filialisten, zur Verfügung.

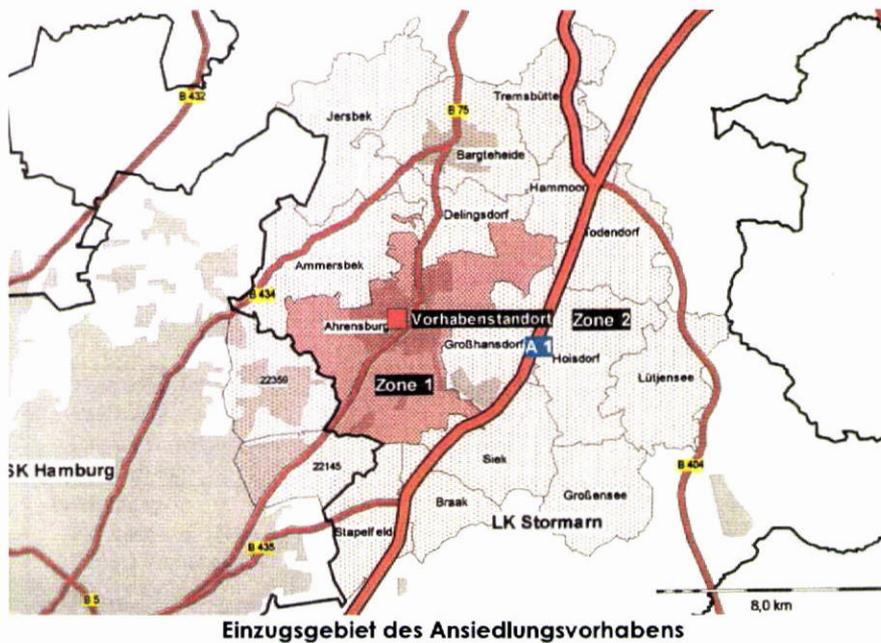
Darüber hinaus ist hier die neue Tiefgarage mit etwa 300 Stellplätzen geplant. Diese wird über zwei zentrale Rampenanlagen (Einfahrt und Ausfahrt) von der Klaus-Groth-Straße erschlossen. Die Einfahrt erfolgt von Norden, die Ausfahrt erfolgt im südlichen Teilabschnitt der Klaus-Groth-Straße. Die Ausfahrt führt den abfließenden Verkehr dann über die Klaus-Groth-Straße zur Kreuzung Große Straße - Woldenhorn. Über

diese Tiefgarage werden auch die bestehenden privaten Tiefgaragen in der Großen Straße angefahren und erschlossen.

### 5.3 Auswirkungen des Vorhabens

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

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



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

Verhinderung von Kaufkraftabfluss

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

Interkommunaler Wettbewerb

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

Sicherung und Stärkung des Mittelzentrums

Zukunft noch höheren Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken.

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

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

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

Diese grundsätzlichen städtebaulichen Ziele lassen sich jedoch nur erreichen und gewährleisten, wenn durch die kommunale Bauleitplanung die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden, so dass sich eine Nachfrage auch nach städtebaulich und stadtentwicklungsplanerischen erwünschten Standorten einstellt.

Gerade im Zuge einer anhaltenden Verkaufsflächenentwicklung sollte daher versucht werden, die Bauleitplanung am Prinzip der „räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes“ auszurichten.

Für die einzelnen Standortbereiche Ahrensburg bedeutet dies:

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

Prosperität

Sicherung durch Bauleitplanung

„Strategie“

Einzelhandelsstandort  
Innenstadt

Beimoor Nord

Beimoor Süd

Nahversorgung in den  
Wohngebieten

## 6. Lärmsituation und Lärmschutzmaßnahmen

### 6.1 Beurteilung Einkaufszentrum und Verkehr

Kurzzusammenfassung des Gutachtens „Lärmuntersuchung vorhabenbezogener B-Plan 83 Ahrensburg“ / April 2006 (Verfasser: Büro für Bau-

Lärmuntersuchung

physik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Altenholz).

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

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

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

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

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

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

Das Einkaufszentrum erzeugt zusätzliches Verkehrsaufkommen. Ferner ergeben sich durch die neue Erschließung teilweise auch Verkehrsverlagerungen. Die durch das geplante EKZ verursachten Veränderungen

## Lärmschutzmaßnahmen

## TA Lärm

## Entlastung innerhalb des Blockbereichs

## Verkehrslärm

## Zusätzliches Verkehrsaufkommen

der Verkehrslärmimmissionen sind jedoch gering. Die stärkste Zunahme ergibt sich auf der Westseite der Straße Reeshoop. Sie beträgt dort 1,2 dB(A), was kaum spürbar ist. In den sonstigen Bereichen liegen die Zu- oder Abnahmen deutlich unter 1 dB(A) und sind damit nicht wahrnehmbar. Dagegen gibt es in der Klaus-Groth-Straße deutliche Entlastungen.

## 6.2 Lärminderungsmaßnahmen im Baubetrieb

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

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

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

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

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

Ergänzend wird vorgeschlagen, dass hinsichtlich aller Baumaschinen möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden (ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53). Anmerkung: Für lärmarme Baumaschinen gelten um bis zu 10 dB(A) strengere Anforderungen. Ferner wird empfohlen, für die Ausschreibung von Bauleistungen das Stan-

Baulärm

Maßnahmen während  
des Baubetriebs

darleistungsbuch 898 „Schutz gegen Baulärm und Erschütterungen“ anzuwenden.

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

## 7 Bodenverunreinigungen – Altlasten

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

Historische Recherche

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

Altlast

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

Kennzeichnungspflicht

## 8 Ver- und Entsorgung, ÖPNV

### 8.1 technische Erschließung

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

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Blockbereichs mit Gas und mit elektrischer Energie erfolgt durch die eon AG bzw. Hamburger Gaswerke (HGW). Das Schmutzwasser wird im Trennsystem über das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Ahrensburg in die Kläranlage der Stadt Ahrensburg abgeleitet.

Gas / Energie

Schmutzwasser /  
Trennsystem

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

Telekom

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt über bestehende Erschließungsanlagen durch die AWS.

Abfallentsorgung

Die Standorte der örtlichen Wertstoffsammlung werden in unmittelbarer Nähe angeordnet werden.

Wertstoffe

Für die Fragen des Brandschutzes ist die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Brandschutz

## 8.2 ÖPNV

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

Linien 569 und 8110

In mehreren Abstimmungsterminen mit Vertretern des ÖPNV wurden bezüglich der Fahrbahnbreiten, der Lage und Situation der Rampenanlagen und der zukünftigen Fassadensituation sowie zu Detailpunkten der Straßenraumgestaltung einvernehmliche Lösungen festgelegt.

Regelungen zur Aus-  
baugestaltung

Das Befahren der genannten Straßenabschnitte wird auch zukünftig ohne Einschränkungen gewährleistet werden können.

# 9. Umweltbericht

## 9.1 Einleitung

Durch die Einführung des Europarechtsanpassungsgesetzes-Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist für die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren deren Aufstellungsbeschluss ab dem 01.07.2004 gefasst wurde eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei ist ein Umweltbericht nach den Regelungen der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu erstellen. Dies ist für diesen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83“ der Fall.

Gesetzliche Grundla-  
gen

Die Umweltprüfung besteht aus der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange.

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

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

Lage in der Stadt



Lage in der Innenstadt

Der Blockbereich ist geprägt durch eine innerstädtisch – urbane Bebauung, die sich an der Großen Straße, als typische mehrgeschossige (teilweise bis fünf Geschosse) Blockrandbebauung darstellt.



Blick auf den Blockinnenbereich der Blockrandbebauung Große Straße

Am Reeshoop dagegen finden sich (in Teilen historische) 2-geschossige Doppelhäuser. In der Klaus-Groth-Straße und der Straße Bei der Doppeleiche ist der Blockrand teilweise aufgelöst. Ausgenommen der rückwärtigen Grundstücksbereiche am Reeshoop, die teilweise gärtnerisch genutzt werden, sind die sonstigen Blockinnenbereiche weitgehend vollversiegelt und werden als öffentlich nutzbare Parkplätze sowie private Stellplätze (auf den Grundstücken der Großen Straße) genutzt.

Die Zufahrten erfolgen von der Klaus-Groth-Straße und von der Straße Bei der Doppeleiche aus.

Vom Blockinnenbereich aus werden mehrere private Tiefgaragen (unterhalb der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke der Großen Straße) über Rampen erschlossen.



**Zufahrt von der Klaus-Groth-Straße in Richtung Bei der Doppeleiche**

Entsprechend sind, bis auf die rückwärtigen und vorderen Gartenbereiche der Grundstücke am Reeshoop keine oder nur rudimentäre Grünelemente vorhanden und entspricht somit den typischen Gegebenheiten von innerstädtischen Standorten.

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

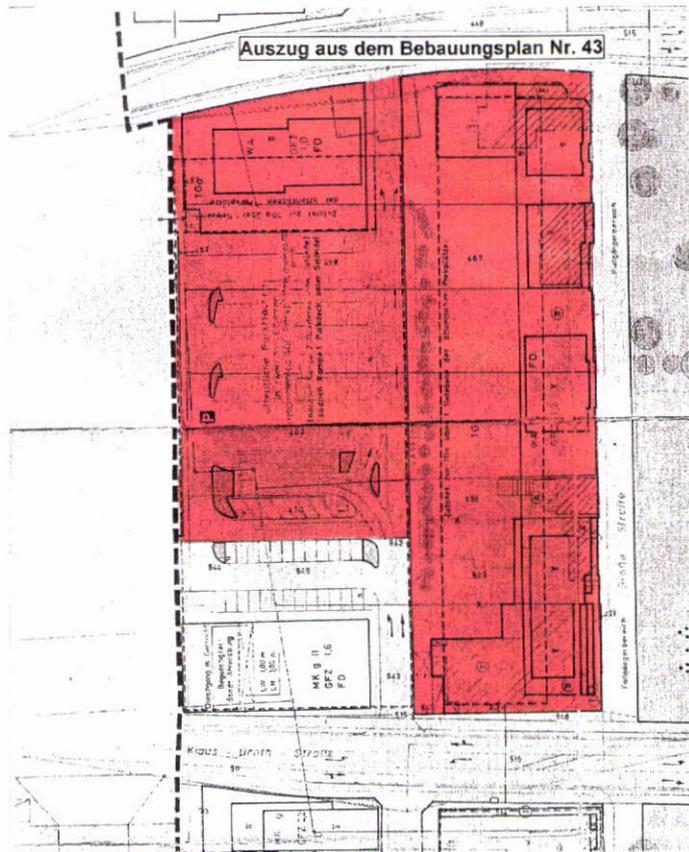
Nach Intention der Stadt und des Investors sollen insbesondere der Blockrandbereich an der Klaus-Groth-Straße sowie der Blockinnenbereich einer neuen Nutzung – Einkaufszentrum mit ergänzenden Ladengeschäften – zugeführt werden. Auch der Bereich südlich der Klaus-Groth-Straße, der jedoch außerhalb des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

Der Bereich liegt bisher im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 43 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach altem Planrecht. Diese sieht in wesentlichen Teilen des Blockbereichs eine WA – Nutzung sowie öffentlich nutzbare Parkplätze vor. Die angestrebte Größenordnung der Verkaufsfächen für das Einkaufszentrum und den ergänzenden Nutzungen wä-

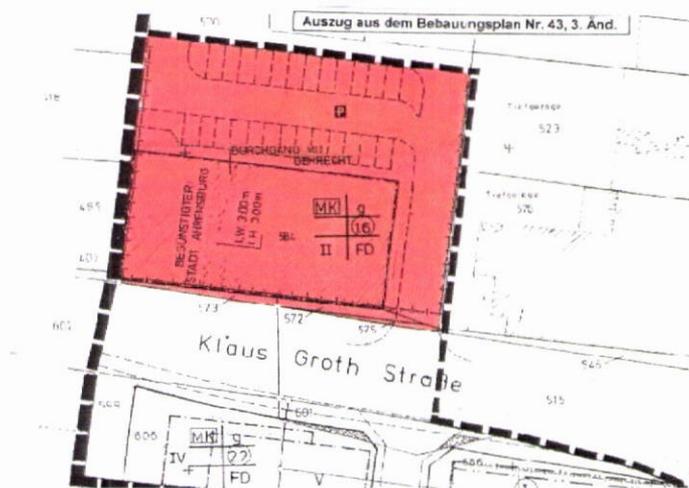
**Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung**

ren somit z.Z. nicht genehmigungsfähig. Auch ein entsprechender geschlossener Blockrand an der Klaus-Groth-Straße ist durch das alte Planrecht nicht abgedeckt.

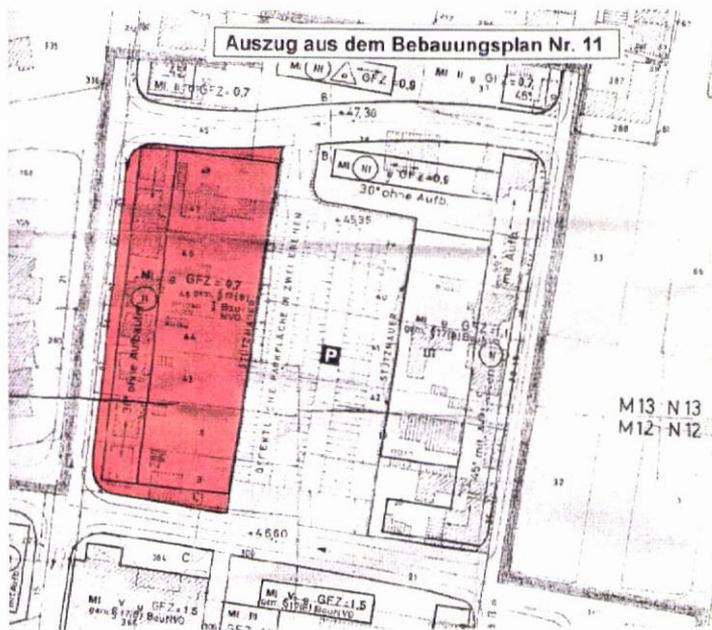
Das beabsichtigte Nutzungskonzept lässt sich daher nicht nach altem Planrecht verwirklichen, da die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in ihrer weitgehenden Gesamtbetrachtung einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO entsprechen, das bestehende Planrecht jedoch weitgehend Allgemeines Wohngebiet vorsieht.



Bebauungsplan Nr. 43



Bebauungsplan Nr. 43,  
3. Änderung



Bebauungsplan Nr.11

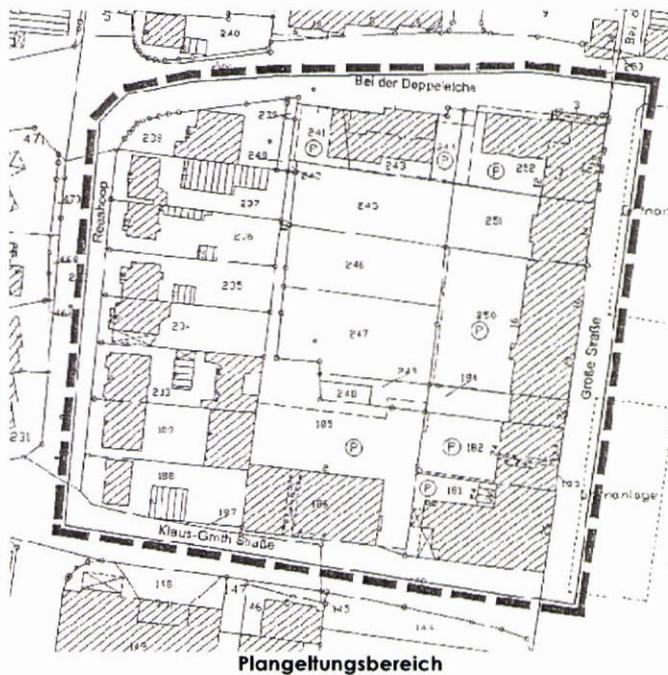
Für eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Areals sind darüber hinaus umfangreiche Erschließungsmaßnahmen (Errichtung einer großflächigen Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Klaus-Groth-Straße aus) notwendig, die über den Plangeltungsbereich hinausgehen.

Umfassende städtebauliche Neuordnung

Entsprechend wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 sowie der 33. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ermöglicht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der einzelnen Vorhaben sowie die notwendige Erschließung und regelt durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger insbesondere die Frage der Kostenübernahme bzw. Kostenbeteiligung der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin werden im Durchführungsvertrag Regelungen bezüglich der Ausbaugestaltung der Klaus-Groth-Straße getroffen, da hier keine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden können (liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs).

Aufstellungsbeschluss

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund stadträumlicher Zielsetzungen im zentralen Innenstadtbereich werden alle Flächen und Grundstücke des Blockbereichs (Grundstücke am Reeshoop, Bei der Doppeleihe und der Großen Straße), die sich außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden, gemäß § 13 Abs. 4 BauGB ebenfalls in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dies gilt auch für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg.



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 26.05.2005 am 07.06.2005 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung stattgefunden.

Beteiligung der  
Öffentlichkeit

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

Scoping

Hierbei wurden insb. folgende Anregungen hervorgebracht:

- Der notwendige Immissionsschutz im Bereich der Anlieferung des SB-Warenhauses ist nachzuweisen. Ebenfalls müssen die geänderten Verkehrsmengen und -abläufe in Ihren Auswirkungen untersucht werden.
- die naturschutzrechtliche Eingriffs – Ausgleichsbetrachtung ist zu erbringen. Ausgangsbasis der Betrachtung ist der Abgleich von altem Planrecht zu neuem Planrecht. Die Emissionsproblematik muss abschließend behandelt werden. Die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht sollte sich schwerpunktmäßig mit dem Schutzgut Mensch befassen.
- Es wird auch eine Betrachtung der bestehenden Grünstrukturen durch eine sogenannte „Baumbewertung“ gefordert, da zumindest nach vorläufiger Planung weitgehend die bestehenden Grünstrukturen im Vorhabenbereich entfallen. Die Lärmuntersuchung sollte gutachterlich die Ist - Situation mit der geplanten Situation vergleichen, da insbesondere durch die Aufhebung der bestehenden offenen Stellplatzanlagen und der zukünftigen „Abdeckelung“ des Blockinnenbereichs hier wesentliche Verbesserungen zu erwarten sind.

- Frau Dr. Dankwarth, Fachdienst 63, Kreis Stormarn, bestätigt zum Abschluss der Veranstaltung, dass Altlastenverdachtsflächen nicht vorliegen. Auch eine sogenannte Grundwasserbelastung wird als unproblematisch angesehen.
- Herr Fischer, Fachdienst 52, Kreis Stormarn, informiert, dass die untere Wasserbehörde ebenfalls keine weiteren Anregungen vorbringt.
- Das Staatliche Umweltamt Itzehoe nimmt mit Schreiben vom 08.09.2005 wie folgt Stellung: „Die Durchsicht der vorgelegten Unterlagen hat ergeben, dass hinsichtlich der hiesigen Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes kein weiteres bzw. zusätzliches Abwägungsmaterial zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich ist. Vorausgesetzt wird dabei, dass eine schalltechnische Begutachtung erfolgt und Berücksichtigung findet.“

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 16.08.2006 bis 27.09.2006. Die Stellungnahmen ergaben dabei (bis auf den ausgesprochenen Altlastverdacht auf dem Grundstück Reeshoop, untere Bodenschutzbehörde, Kreis Stormarn) keine neuen Erkenntnisse zu den Umweltbelangen. Der endgültige Beschluss zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 21.05.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Öffentliche Auslegung  
und Behördenbeteiligung

### 9.1.2 Übergeordnete Fachplanungen und Ziele des Umweltschutzes

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

Landschaftsplan

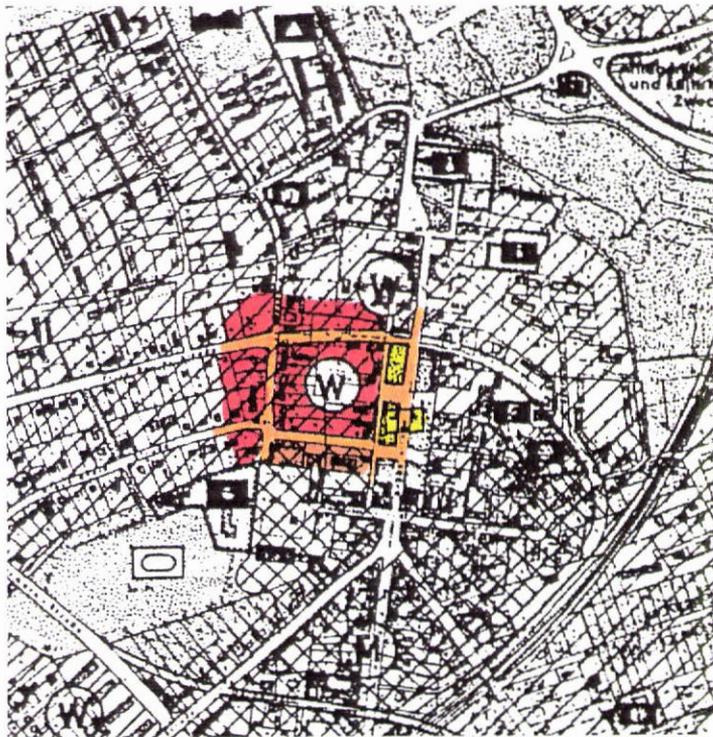


Planfassung Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, dieser ist im Parallelverfahren zu ändern, da auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot

Flächennutzungsplan

nach BauGB unterliegt und entsprechend aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.



Planfassung Flächennutzungsplan



Landschaftsrahmenplan

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

- des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Großhans-

dorf“

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

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

Landschaftsprogramm

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

## 9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 9.2.1 Schutzgut Mensch

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

Bestandsbeschreibung

Hieraus wird ersichtlich, dass die Vorbelastung des Plangebietes, über die vorhandenen Verkehre am Rande, dem Parken und der Zulieferung im Innenbereich sowie einer fast vollständigen Versiegelung, als erheblich zu bezeichnen ist. Hierdurch bedingt sich auch, dass die Aufenthaltsmöglichkeiten eher als gering bezeichnet werden können.

Wie aus dem vorgeschalteten Scoping-Termin ersichtlich wurde, kommt dem Schutzgut Mensch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sowie der Lärmbelastung besondere Bedeutung zu.

Untersuchungstiefe  
und Bewertung

Dieser Bedeutung Rechnung tragend wurden entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben. Hier ist insbesondere das Lärmschutzgutachten / April 2006, Verfasser: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Altenholz, zu nennen.

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

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

Die Untersuchung des Verkehrslärms hat ergeben, dass künftig im östlichen Bereich der Klaus-Groth-Straße, im südlichen Bereich Große Straße sowie innerhalb des gesamten Karrees die Orientierungswerte eingehalten werden (Prognoseplanfall). An den Straßenfronten der beiden wichtigen Verkehrsachsen Bei der Doppeleiche und Reeshoop werden die Orientierungswerte weit überschritten (in beiden Prognosefällen). An einigen Stellen im Bestand werden sogar die Vorsorgewerte zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen knapp überschritten (sowohl beim Prognoseplanfall als auch beim Prognoseplanfall).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Straßenfronten in weiten Bereichen erheblich mit Verkehrslärm belastet sind. Dagegen ist der gesamte Blockinnenbereich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude als ruhig zu bezeichnen.

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

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und -wände) nicht möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an Gebäuden) vorgeschlagen.

### 9.2.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist gänzlich anthropogen (menschlich) beeinflusst.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterschiedliche Vegetationstypen. So sind im vorhabenbezogenen Bereich diverse schmale Grünflächen als Abstandsräume innerhalb der Stellplätze und Zufahrten zur Tiefgarage maßgebend. Diese bestehen überwiegend aus bodendeckenden Gehölzen wie auch diversen, nicht unter die Baumschutzsatzung fallende Einzelbäume (s. Bestandsplan des Grünordnerischen Fachbeitrages).

Eine Vernetzung und ein Artenaustausch findet nur in sehr eingeschränktem Maße und das vorwiegend über die im rückwärtigen Teil der Grund-

Bestandsbeschreibung

stücke am Reeshoop vorhandenen heimischen Hecken und Laubbäume statt.

Nach § 15a + 15b LNatSchG geschützte Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Gem. § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg vom 1. Oktober 2003 erfüllen einzelne Bäume die Schutzkriterien der Satzung und ihre Entfernung bedarf gem. § 5 dieser Satzung einer Befreiung. Dies ist im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 sowie dem Grünordnerischen Fachbeitrag näher zu dokumentieren.

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

Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Durch die Eingriffe, die über den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden, werden diese Vegetationsstrukturen zum Teil zerstört. Dies vor allem im vorhabenbezogenen Abschnitt. Im Zuge der Aufstellung des „Grünordnerischen Fachbeitrages“ ist dieser Wertminderung über die schutzgutbezogene Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120 Rechnung zu tragen.

**Bewertung**

### 9.2.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die stark befahrenen Straßen entlang des Plangeltungsbereiches wie auch im Innenbereich der Stellplätze ist die Luftqualität bereits stark vorbelastet.

**Bestandsbeschreibung**

Die vorhandene Vegetation gleicht diese Beeinträchtigung bis zu einem gewissen Grad wieder aus und hilft Staub zu binden und beeinflusst das Mikroklima im Blockinnenbereich positiv.

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

**Bewertung**

#### 9.2.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist vollständig anthropogen beeinflusst. Selbst die größeren Bäume des Mischgebietes im Westen bleiben deutlich hinter der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung im Erscheinungsbild zurück.

Einzelne Bäume entsprechen der Unterschutzstellung über die Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg vom 1. Oktober 2003. Diesem Umstand ist in der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens wird das Erscheinungsbild über die Ergänzung im Blockinnenbereich geprägt. Die Blockrandbebauung ist hiervon nur geringfügig betroffen.

Insofern ist das Schutzgut Landschaftsbild nur geringfügig betroffen, zumal eine Aufwertung des architektonischen Erscheinungsbildes des Gesamtbereiches erfolgt.

#### 9.2.5 Schutzgut Boden

Die Stadt Ahrensburg liegt gem. des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum I, Stand September 1998, vorwiegend auf Moränensanden.

Die mechanische und physikochemische Filtereigenschaft der Böden ist überwiegend hoch. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Nähr- und Schadstoffeintrag ist als mittel zu bewerten. Gegenüber Verdichtung weisen die vorhandenen Bodenformationen eine eher geringe Empfindlichkeit auf. Gegenüber Versiegelung sind alle Böden hoch empfindlich, da es hierdurch zu einem langfristigen und vollständigen Funktionsverlust kommt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Winderosion ist aufgrund der vorherrschenden Bodenart relativ hoch. Die Gefährdung durch Wassererosion ist aufgrund der geringen Reliefenergie als gering einzustufen.

Der Plangeltungsbereich ist derzeit über die bereits vorhandene Versiegelung vorbelastet und geprägt. Eine Neuversiegelung über die Flächennutzungsplanänderung und des hieraus resultierenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 wird nur über ein geringes Maß hinaus vorbereitet, welches nicht schon über die bereits geltenden Bebauungspläne Nr. 11, 43 und 43, 3. Änderung zulässig ist.

Hierfür ist aber in der weiteren Bauleitplanung eine entsprechende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, gemäß des „Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120“ zu erarbeiten.

Bestandsbeschreibung

Bewertung

Bestandsbeschreibung

Bewertung

### 9.2.6 Schutzgut Wasser

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

Die Abführung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die Einleitung in das stadteigene Kanalnetz und anschließender Behandlung des Schmutzwassers in der städtischen Kläranlage.

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

Bestandsbeschreibung

Bewertung

### 9.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder archäologische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) noch Baudenkmale (kulturbeschichtliche bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor. Auch sonstige Sachgüter wie Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind durch die Planung nicht betroffen.

Kulturgüter sind im Plangebiet hauptsächlich über die vorhandenen, nach der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützten Einzelbäume gegeben. Diese werden über die Bestimmungen der genannten Baumschutzsatzung geregelt.

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

Bestandsbeschreibung

Bewertung

### 9.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen beschreiben das Zusammen- /Ineinanderspielen der unterschiedlichen Schutzgüter zwischen dem Menschen einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgüter.

Erhebliche Wechselwirkungen sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

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

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

Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

### 9.3 Prognose und Maßnahmenkatalog

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind gem. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer einzelnen Schutzgüter ergeben sich umweltbezogene Zielvorstellungen und Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

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

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind im „Grünordnerischen Fachbeitrag“ wie auch im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 zu präzisieren.

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

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

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind im „Grünordnerischen Fachbeitrag“ wie auch im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 zu präzisieren und können auf einer im Süden des Stadtgebietes, westlich des NSG „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal – Teilflächen Dänenteich – (Gemarkung Ahrensfelde, Flur 6, Flurstücks 5/1, realisiert werden. Die Fläche (Gesamtgröße 57.200 m<sup>2</sup>) liegt im Süden des Stadtgebietes.)

Ein Großteil der Fläche (35.297 m<sup>2</sup>) wurde bereits für den Teilausgleich des Bebauungsplanes Nr. 82 angerechnet.

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich, zumal ansonsten das vergleichbare Projekt eher an anderer Stelle auf unverbaubarer Fläche entstehen müsste und damit eine durchweg erhöhte Eingriffssituation in die einzelnen Naturschutzgüter verursacht wird.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Pflanzen und Landschaft

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### 9.4 allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst in seiner „Innenentwicklung“ einen Abschnitt eines bereits bebauten Stadtteiles mit einer hohen städtebaulichen Dichte durch Wohn- und Mischnutzung. Insbesondere durch Emissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und durch die Lärmbelastung des starken am Rand des Plangeltungsbereiches befindlichen Verkehrs sowie der Verkehr im Innenbereich werden die Wohn- und Arbeitsstätten im Plangeltungsbereich erheblich beeinträchtigt.

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

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

Die Belastungen der im Plangeltungsbereich lebenden Menschen wurden über eine Lärmtechnische Begutachtung erfasst und Maßnahmen für die rechtliche Einhaltung empfohlen, welche im Bebauungsplan zu präzisieren sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120 im „Grünordnerischen Fachbeitrag“ zu ermitteln. Dies im Zusammenhang mit der Betrachtung von nach § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützter Bäume.

Der Ausgleich hinsichtlich der Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird über Festsetzungen im „Grünordnerischen Fachbeitrag“ zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlen.

Vorbelastung des  
Plangebiets

Planungsziele

Lärmbelastung als erhebliche Umweltauswirkung

Lärmgutachten

Eingriff - Ausgleich

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 83