

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



## STADT AHRENSBURG

### 44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für das Gebiet südlich des Beimoorwegs, südlich gelegen in einer Entfernung von ca. 100 m parallel zum Beimoorweg mit einer Tiefe von ca. 200 m, östlich angrenzend an den Kornkamp-Süd auf einer Breite von ca. 250 m

## BEGRÜNDUNG

AUGUST 2018

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung  
Virchowstraße 16  
22767 Hamburg  
040 / 389 39 39  
bbl@bielfeldt-berg.de  
www.bielfeldt-berg.de

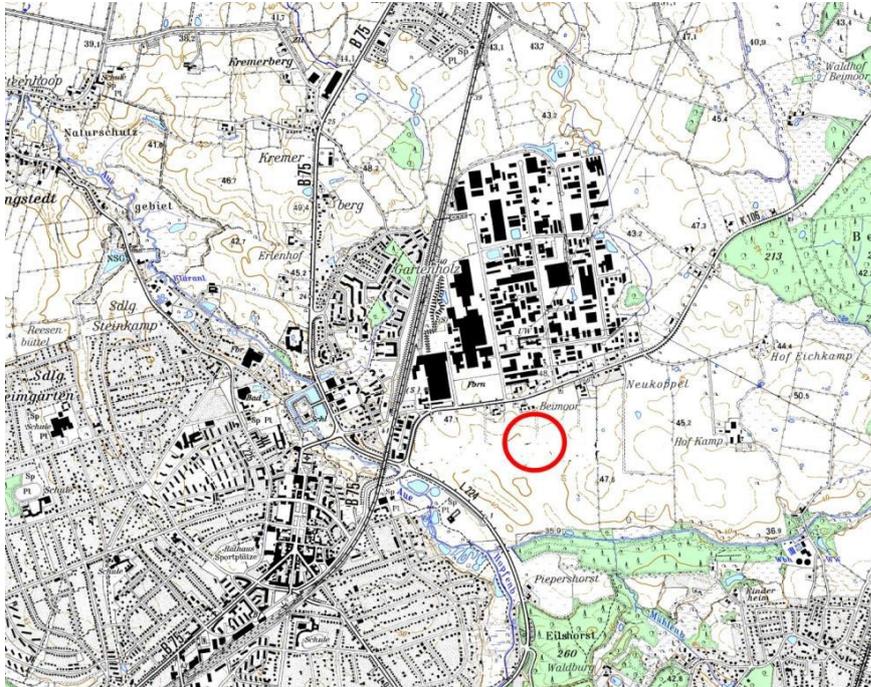
STADT RAUM ● PLAN  
Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de

# Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Siedlungsgefüge 4
2. Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 4
  - 2.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept 4
  - 2.2 Bisherige Inhalte des Flächennutzungsplans 5
3. Ziele und Zwecke der Planung 6
  - 3.1 Städtebauliche und nutzungsmäßige Ziele - Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen 6
  - 3.2 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen 6
4. Verkehrliche Belange 9
5. Planrecht 9
  - 5.1 Planzeichnung 44. Änderung des Flächennutzungsplans 10
  - 5.2 Planzeichenlegende 10
  - 5.3 Regelungen zum Einzelhandel im B-Plan Nr. 88 A 11
  - 5.4 Nachrichtliche Übernahmen 11
6. Landesplanerische Aspekte 11
  - 6.1 Landesentwicklungsplan 11
  - 6.2 Regionalplan 12
  - 6.3 Fazit 13
7. Umweltbericht 13
  - 7.1 Einleitung 13
    - 7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 13
    - 7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung 14
  - 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
    - 7.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 15
    - 7.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 15
      - 7.2.2.1 Mensch 16
      - 7.2.2.2 Pflanzen und Tiere 17
        - 7.2.2.2.1 Biotoptypen 17
        - 7.2.2.2.2 Fauna 17
        - 7.2.2.2.3 Boden 18
        - 7.2.2.2.4 Wasser 19

- 7.2.2.5 Klima / Luft 19
- 7.2.2.6 Landschaft 20
- 7.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 20
- 7.2.2.8 Wechselwirkungen 20
- 7.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 20
- 7.3 Hinweise auf Schwierigkeiten 21
- 7.4 Maßnahmen zur Überwachung 21
- 7.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 21

# 1. Lage im Siedlungsgefüge



Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs (Kreismarkierung)

Der Plangeltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 88 A, der zeitgleich im Parallelverfahren aufgestellt wird und befindet sich damit im zentralen Bereich des Gewerbegebietes Beimoor – Süd.

Lage und Standort des Plangeltungsbereich

## 2. Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ende der 90er Jahre beabsichtigte die Stadt Ahrensburg das bestehende Gewerbegebiet – Nord über den Beimoorweg hinaus nach Süden weiterzuentwickeln, da absehbar war, dass kurz- bis mittelfristig keine größeren gewerblich nutzbaren Grundstücke im Ahrensburger Stadtgebiet mehr angeboten werden können. Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Erschließungsstruktur und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes zu erhalten, wurde ein interner Wettbewerb durchgeführt. Der favorisierte Wettbewerbsentwurf, der bis heute Basis der städtebaulichen Entwicklung ist, sah folgendes Konzept vor:

Entwicklung ab 2000



Rahmenplan  
Gewerbegebiet  
Beimoor - Süd

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

## 2.2 Bisherige Inhalte des Flächennutzungsplans

Die bisherigen grundsätzlichen städtebaulichen Nutzungsziele für den Bereich der 44. Änderung des FNP wurden bisher in der 30. Änderung des Flächennutzungsplans auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dokumentiert und festgelegt. Diese Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2007 genehmigt und ist somit bisher rechtswirksam und inhaltlich bindend für die Planinhalte der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich

Der Bereich der 44. Änderung des FNP ist hier als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt.

30. Änderung des  
FNP

Bisher  
Gewerbegebiet



Planzeichnung  
30. Änderung des  
FNP mit markierter  
Lage des Geltungs-  
bereichs der 44.  
Änderung des FNP

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

#### 3.1 Städtebauliche und nutzungsmäßige Ziele - Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen

Im zentralen Bereich nördlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) und direkt östlich des Kornkamps – Süd sollen Flächen für Einzelhandelseinrichtungen entwickelt werden – dies wird jedoch nicht im Sinne einer Neuansiedlung, sondern vorrangig durch eine Verlagerung von bestehenden Einzelhandelseinrichtungen aus dem Gewerbegebiet Nord erfolgen.

Entwicklung eines Einzelhandelszentrums durch Überwiegende Verlagerung von bestehenden Betrieben

Grundsätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist hier der weitgehende Ausschluss (u.a. durch zu ändernde Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65) von zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf den Alt – Standorten im Gewerbegebiet Nord, um diese einer überwiegenden gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an den Alt-Standorten

#### 3.2 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2013 wird die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Fachmarktzentrum aus dem Gewerbegebiet Nord Bestandteil der Planungsinhalte des B-Plans Nr. 88 A. Umgesiedelt werden sollen drei Einzelhandelsbetriebe (SB-Warenhaus, Lebensmittelmarkt und Fachhändler für Heimtierbedarf) sowie eine Tankstelle mit Waschstraße, neu angesiedelt wird ein Möbelmarkt. Der ca. 6,0 ha große vorgesehene SO – Bereich befindet sich erschließungstechnisch günstig gelegen nördlich der Carl - Backhaus - Straße direkt am

Einzelhandelsverlagerung, Neuansiedlung und Tankstelle

### Kornkamp – Süd.

Die Verlagerung der Einzelhandelseinrichtungen ist verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen (VK). So erhöht sich die Verkaufsfläche des SB – Warenhauses von 4.500 m<sup>2</sup> auf 6.200 m<sup>2</sup> VK. Der Lebensmittelmarkt vergrößert sich von 700 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> VK. Der vorgesehene Möbelfachmarkt benötigt 4.000 m<sup>2</sup> VK, der Fachhändler für Heimtierbedarf 1.000 m<sup>2</sup> VK. Zusätzlich soll auch eine Tankstelle mit Tank-Shop in einer Größenordnung von 100 m<sup>2</sup> VK umgesetzt werden.

Insgesamt erhöht sich daher die VK beim SB-Warenhaus und dem Discounter um 2.300 m<sup>2</sup> (von 5.200 m<sup>2</sup> auf 7.500 m<sup>2</sup>). Die Stadt Ahrensburg befürwortet die Größe bzw. "moderate" Erhöhung der angestrebten Verkaufsflächen. Hierüber soll versucht werden, eine marktgerechte und kundenorientierte Einzelhandelsstruktur umzusetzen, die auch langfristig Bestand haben soll und sich auch geänderten Rahmenbedingungen (u.a. breitere Gänge, reduzierte Regalhöhen, Änderungen des Warensortiments, attraktivere Kundenzonen etc.) unproblematisch (ohne auf Befreiungen oder Änderungen des B-Plans zurückgreifen zu müssen) anpassen kann.

Leichte Erhöhung  
der Verkaufsflächen

Verkaufsflächen-  
bilanz



Vorhabenplanung -  
Konzept,  
Verf.: Hölbling,  
Bordesholm (Stand:  
März 2018)

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (beschlossen am 26.11.2012) sowie einer „Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung eines Famila-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von weiteren Fachmärkten am Standort Beimoor Süd II in Ahrensburg“ vom 2. August 2012 (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH) wurde eine Umsiedlung des bestehenden Fachmarktzentrum aus dem Gewerbegebiet Nord an den neuen

Qualifizierung des  
bestehenden Einzel-  
handelsangebots

Standort im Gewerbegebiet Beimoor - Süd als verträglich beurteilt. Diese Empfehlung verfolgt einerseits das Ziel, die Mittelzentrenfunktion der Stadt durch eine gebotene Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsangebots zu stärken, andererseits wird ein konsequenter Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den freiwerdenden Alt – Standorten im Gewerbegebiet Nord festgelegt.

Auszüge aus der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung eines Familia-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von weiteren Fachmärkten am Standort Beimoor Süd II in Ahrensburg“ vom 2. August 2012 (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH): (kursiv gesetzt):

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

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

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

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

Verträglichkeitsstudie

Positive Bündelungseffekte

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

Städtebauliches Ordnungsszenario

Präzisierung der Voraussetzungen für eine Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe

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

Verbindliche Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort

## 4. Verkehrliche Belange

Die Hauptanbindung des Sondergebiets in Beimoor - Süd erfolgt über den Kornkamp-Süd sowie eine neue Erschließungsstraße (Carl - Backhaus - Straße), die als Haupterschließungsstraße vom Kornkamp-Süd zum zukünftigen Kreisverkehr „An der Strusbek / Beimoorweg“ führt. Damit wird der derzeitige 3-armigen Knoten Kornkamp-Süd / Am Hopfenbach in einen Kreisverkehr überführt.

Geänderte Verkehrsstruktur

Das direkte Umfeld der Einzelhandelseinrichtungen wird überwiegend durch Quell- und Zielverkehr belastet, Durchgangsverkehr ist auf dem Ostring (L 82) sowie im geringeren Maße auf dem Beimoorweg zu erwarten. Dadurch ergibt sich im Einmündungsbereich der neuen Planstraße in den Bereich Beimoor – Süd eine normalwerktägliche Kfz-Belegung von etwa 8.000 Kfz/24h. Auf den übrigen östlich gelegenen Abschnitten der Erschließungsstraße werden lediglich Belegungen von ca. 1.000 Kfz/24h erwartet (im Wesentlichen Beschäftigtenverkehr der zukünftigen Gewerbebetriebe).

Verkehrsbelegungen

Aufgrund der Aufgabe der Einzelhandelszentrums im Gewerbegebiet Nord (und durch die Neuerrichtung in Beimoor – Süd) wird sich eine deutliche Entlastung von bis zu 5.500 Kfz/Tag für den Kornkamp, vor allem durch die Verlagerung der verkehrsintensiven Nutzungen des SB-Warenhauses und des Lebensmittelmarktes, ergeben. Dies bedeutet eine wesentliche Standortaufwertung des Gewerbegebietes Nord im Bereich des Kornkamps. Letztendlich dient die Maßnahme aber auch der Aufnahme von ggf. zukünftigen deutlichen Mehrverkehren, die über die „Nordtangente“ – Kornkamp – Kornkamp-Süd – Ostring den verkehrlichen Bereich Lübecker Straße nachhaltig entlasten könnte.

Fazit

## 5. Planrecht

Der B-Plan Nr. 88 A weicht von den Nutzungsausweisungen in der 30. Änderung des FNP im zentralen Bereich der dargestellten Gewerbegebiete ab. Hier ist vorgesehen, wie oben beschrieben, u.a. verschiedene Einzelhandelsbetriebe aus dem Gewerbegebiet

Änderungen des FNP erforderlich

Nord umzusiedeln – daher ist auf Ebene des FNP die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandelszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erforderlich. Um diese Abweichung vom bisherigen FNP planungsrechtlich zu „korrigieren“, wird parallel zum Verfahren des B-Plans Nr. 88 A diese Änderung des Flächennutzungsplans (44. Änderung) durchgeführt.

44. Änderung des FNP

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

Entwicklungsgebot

### 5.1 Planzeichnung 44. Änderung des Flächennutzungsplans



### 5.2 Planzeichenlegende

#### Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Sonstige Sondergebiete  
- "Einzelhandelszentrum"

§11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

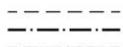
#### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Nachrichtliche Übernahme

§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO



Richtfunktrassen

### 5.3 Regelungen zum Einzelhandel im B-Plan Nr. 88 A

Im B-Plan Nr. 88 A werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen und deren einzelnen max. Verkaufsflächen auf Grundlage des bisher vorgeschlagenen Konzepts festgesetzt.

Zulässigkeitsregeln für Einzelhandelsbetriebe

Neben den Regelungen zur reinen Verkaufsflächenobergrenze sind auch restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten erfolgt, um hier die Nahversorgungsstruktur der Gesamtstadt sowie die Innenstadt Ahrensburgs (gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzepts) zu schützen.

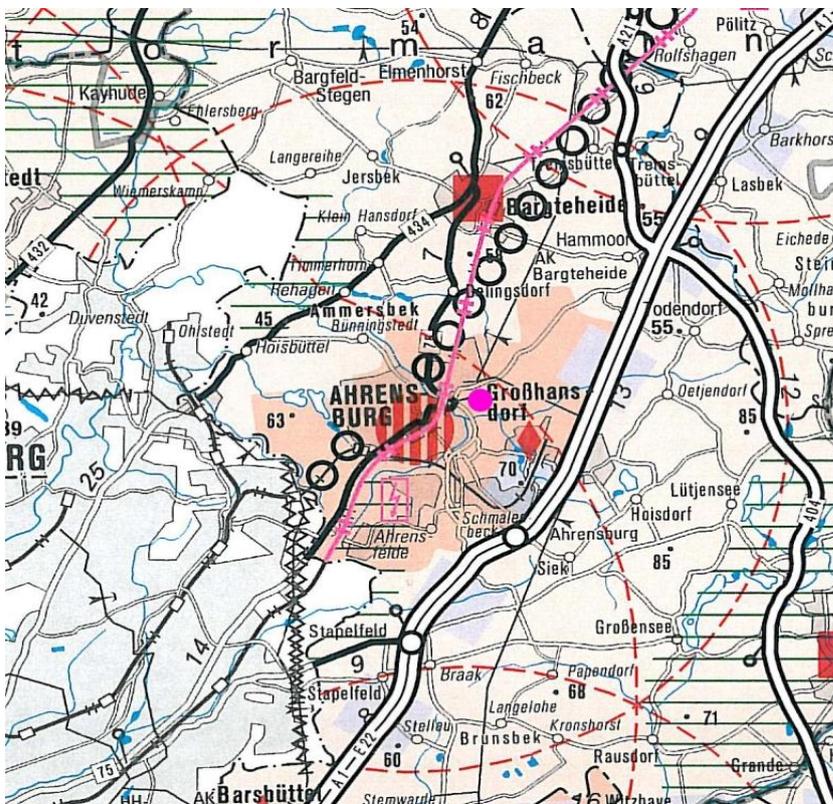
Randsortimente

### 5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden verwies die Firma Telefónico auf den Verlauf mehrerer Richtfunktrassen, die das Plangebiet durchkreuzen. Der Verlauf dieser Richtfunktrassen wird daher nachrichtlich in die Planzeichnung der 44. Änderung des FNP übernommen.

## 6. Landesplanerische Aspekte

### 6.1 Landesentwicklungsplan



Planfassung Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Ebenfalls dargestellt ist die

Mittelzentrum Siedlungsachse

Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe sowie der Verdichtungsraum um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Verdichtungsraum

Textauszug aus dem Landesentwicklungsplan:

*Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.*

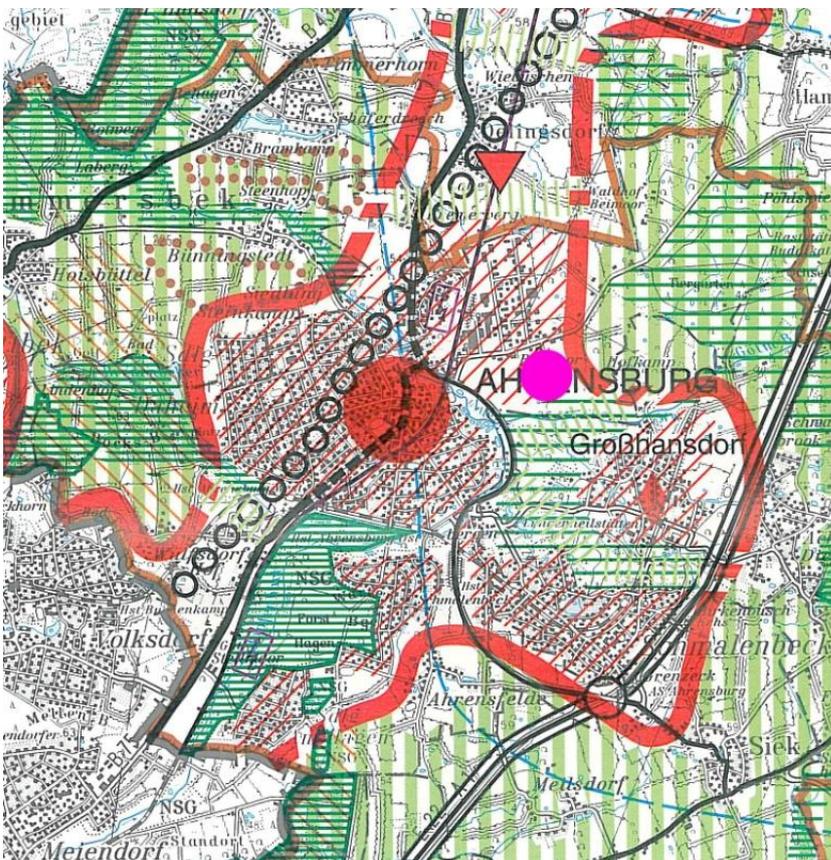
Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

Mittelzentren

– mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich (gemäß der Angaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Ahrensburg hat der Mittelbereich (Einzugsbereich der Stadt Ahrensburg) ca. 70.000 Einwohnerinnen und Einwohner) einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Einzelhandel

## 6.2 Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I (Standort 44. Änderung des FNP)

Auf Ebene des Regionalplanes werden die Darstellungen des Lan-

Mittelzentrum im

desentwicklungsplans konkretisiert und detaillierter dargestellt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich der Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd, und damit auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A bzw. der 44. Änderung des FNP liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch überwiegend als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

Verdichtungsraum  
Schwerpunkt auf der  
Achse

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

Geplantes Wasser-  
schutzgebiet

### 6.3 Fazit

Widersprüche gegen Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind nicht erkennbar.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans die planerische Entwicklung eines Sondergebietes im Bereich eines Gewerbegebietes, das z.Z. über die Aufstellung des B-Plans Nr. 88 a rechtlich vorbereitet wird.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Ahrensburg östlich des Kornkamp - Süd, südlich des Beimoorweges. Das Gelände fällt nur leicht nach Süden hin ab. Es wird z.Z. ackerbaulich genutzt.

#### 7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das städtebauliche Konzept sieht für den Plangeltungsbereich folgende Entwicklung vor:

- Schaffung einer Sonderbaufläche für Einzelhandelsbetriebe

Die Erschließung dieses Gebietes von Süden über eine Ost-West-Erschließungsstraße wird über den B-Plan Nr. 88 a vorbereitet.

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung finden Berücksichtigung:

- landschaftspflegerische Belange und die Bereitstellung von Kompensationsflächen oder -maßnahmen, die durch die verbindliche Bauleitplanung ausgelöst werden, an einem externen Ort
- das Vermeidungs-/Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG im Rahmen des B-Plans

- die Belange der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung
- die Belange des Immissionsschutzes.

Die Umsetzung dieses Konzepts ist mit verschiedenen Auswirkungen auf die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden.

#### 7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

##### Fachgesetze

Bei der Aufstellung des Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. § 1 a Abs. 2 BauGB enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird auf der Ebene des B-Plans beachtet.

Nach § 1 (5) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist dies insbesondere der Schutz empfindlicher Nutzungen (Wohnnutzung) im nördlichen Plangebiet und nördlich außerhalb vor Verkehrslärm.

Biotope, die gem. § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG geschützt sind, sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

##### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet. Für die Aue, die südlich des Plangebietes verläuft, wird ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen dargestellt. Der Talraum der Aue ist gem. Landschaftsrahmenplan (1998) ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Hauptverbundachse). Außerdem ist der Talraum als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und als regionale Grünverbindung gekennzeichnet. Die regionalen Grünverbindungen sollen zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas beitragen, Bereiche unterschiedlicher Nutzungen optisch voneinander abgrenzen und der Erholung dienen. Der Geltungsbereich der 44. FNP-Änderung liegt nördlich in einigen hundert Metern Abstand zum Talraum der Aue.

##### Natura 2000

Im Einwirkungsbereich durch ein Sondergebiet liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Eine Betroffenheit solcher Gebiete kann

somit ausgeschlossen werden.

## Fachplanungen

Laut Landschaftsprogramm (1999) liegt das Plangebiet in einem Raum mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer (geplantes Wasserschutzgebiet). Für das Zielkonzept wird daraus abgeleitet, dass hier eine bezüglich dieses Schutzguts naturverträgliche Nutzung anzustreben ist.

Gemäß Landschaftsrahmenplan (1998) liegt das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet.

Für die in einigen hundert Metern Abstand südliche verlaufende Aue wird ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen dargestellt. Der Talraum der Aue ist Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Hauptverbundachse). Außerdem ist der Talraum als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und als regionale Grünverbindung gekennzeichnet. Die regionalen Grünverbindungen sollen zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas beitragen, Bereiche unterschiedlicher Nutzungen optisch voneinander abgrenzen und der Erholung dienen.

Der Landschaftsplan in seiner gültigen Fassung (1992) stellt für das Plangebiet bereits die Bebaubarkeit als Gewerbefläche dar. Eine Aktualisierung des Landschaftsplans ist zurzeit in Bearbeitung.

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

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 7.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Hinsichtlich der prozentualen Überbauung der Fläche sowie der Nutzungsintensität ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede für das Sondergebiet gegenüber einer Gewerbenutzung. Für die Entwicklung des Umweltzustands auf der Fläche ist es daher unerheblich, ob die Entwicklung zu Gewerbe oder zum Sondergebiet mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Einzelhandelszentrum) stattfindet.

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

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen betrachtet,

die bei der Umsetzung des Plans zu erwarten sind. In die Auswirkungsprognose werden dabei bereits die vom Plangeber vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen einbezogen, sofern diese auf der vorliegenden Ebene bekannt sind bzw. betrachtet werden können. Diese Maßnahmen werden bezogen auf die einzelnen Umweltbelange (Schutzgutbezogen) benannt.

Hinsichtlich der Änderung der Planinhalte von Gewerbe zu Sondergebiet sind für die einzelnen Schutzgüter keine wesentlichen Änderungen der Auswirkungen zu erwarten. Im Folgenden werden daher die Auswirkungen angesprochen, die durch die Umsetzung der Festsetzungen sowohl als Sondergebiet als auch als Gewerbegebiet auf die Schutzgüter im realen Bestand zu erwarten sind.

#### 7.2.2.1 Mensch

Die Betrachtung des Umweltbelangs Mensch bezieht sich auf den Raum in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion. Grundlage für die Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich dieser Funktionen sind die ermittelten Nutzungs- und Biotopstrukturen.

#### Bestand / Bewertung

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen umfassen die Siedlungsgebiete sowie das eng mit dem Wohnen verknüpfte Wohnumfeld, in denen häufige und regelmäßige Aktivitäten und soziale Interaktionen der Bewohner stattfinden.

Die Siedlungsflächen nördlich des Plangebiets werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Öffentliche Räume i. S. von beispielsweise Grünflächen oder Parkanlagen sind weder im Geltungsbereich noch im näheren Umfeld vorhanden. Grünflächen im benachbarten B-Plan Nr. 82 haben bisher noch nicht im relevanten Umfang die zugewiesenen Erholungsfunktionen übernommen.

Die Siedlungsbereiche weisen als Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen generell eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf.

#### Auswirkungen

##### Wohnen

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet mit dem Sondergebiet die Errichtung eines Einzelhandelszentrums südlich der vorhandenen Wohnnutzungen (die im B-Plan 88 a rechtlich gewidmet wird in MI und GE) vor.

Anlagebedingt kommt es dementsprechend zu einer optischen Überprägung mit Auswirkungen auf die Wohnfunktion, die durch Gehölzpflanzungen abgefangen werden soll.

Betriebsbedingt sind insbesondere erhöhte Lärmemissionen zu erwarten, für die in der verbindlichen Bauleitplanung dafür Sorge getragen wird, dass Grenzwerte für die angrenzenden Wohnnutzungen eingehalten werden.

Während der Bauphase kommt es zu einer Erhöhung der Lärm- und Staubemissionen sowie ggf. Erschütterungen durch Baugeräte.

### Erholen

Da die Ackerfläche nur allgemeine Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholung zu erwarten.

#### 7.2.2.2 Pflanzen und Tiere

##### 7.2.2.2.1 Biototypen

#### Bestand / Bewertung

Das Plangebiet umfasst einen Teil einer Ackerfläche östlich des Kornkamp - Süd und südlich der Wohnbebauung am Beimoorweg. Aufgrund der intensiven Ackernutzung weist die Fläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum auf.

#### Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauleitplans wird die Ackerfläche vollständig überprägt. Die Funktionen der Fläche für die Belange von Tieren und Pflanzen werden stark verändert. In einem zum Kornkamp-Süd vorgesehenen Grünstreifen ist durch eine im Rahmen des B-Plans Nr. 88 vorgesehene Gehölzpflanzung eine Verbesserung des Biotopwerts gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten.

#### Geschützte Biotope

Gem. § 30 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG geschützte Biotope sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Der Verlust der Biotopfunktionen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (Abhandlung im Rahmen des Umweltberichts zum B-Plan Nr. 88 a).

##### 7.2.2.2.2 Fauna

#### Bestand / Bewertung

Aufgrund der Biotopausstattung im Gebiet, der umliegenden Siedlungsbereiche sowie der Störungen aus dem sich bezogen auf die Erschließung z.Z. entwickelnden GE-Gebietes im Osten (B-Plan 88 b) sind im Wesentlichen häufige, unempfindliche Arten zu erwarten.

## Auswirkungen

Mit dem Biotopverlust ist ein Verlust faunistischer Lebensräume verbunden. Die Ackerfläche kann Lebensräume für verschiedene (Allerwelts-)Arten darstellen, die durch die Überbauung verloren gehen.

Eine detailliertere Betrachtung der Fauna sowie insbesondere der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgt im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 88 a.

### 7.2.2.3 Boden

#### Bestand / Bewertung

Die anstehenden Böden im Plangebiet sind vorwiegend Geschiebelehm und –mergel, durchzogen von kiesigen Sanden.

Vorbelastungen sind durch den Verkehr auf dem Kornkamp-Süd (Abgase, Reifenabrieb, Streusalz) sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung (Bodenbearbeitung, Stoffeinträge) gegeben.

Die Böden weisen folgende wesentliche Funktionen auf:

#### Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen

Die Flächen sind aufgrund ihrer Prägung durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht als naturnah zu bezeichnen. Ihre natürliche bodenkundliche Feuchte (schwach trocken) sowie die Ertragsfähigkeit (mittel) weisen keine Besonderheiten i.S. besonders nasser/trockener oder nährstoffarmer Standorte auf. Ihnen kommt somit eine allgemeine Bedeutung als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu.

#### Bestandteil des Wasserhaushaltes

Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein ist die Feldkapazität im Plangeltungsbereich insgesamt als mittel eingestuft. Den Böden des Plangeltungsbereichs kommt als Bestandteil des Wasserhaushalts eine allgemeine Bedeutung zu.

#### Archiv der Naturgeschichte

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine besonders schützenswerten Bodenformen.

## Auswirkungen

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bebauung sind folgende Auswirkungen verbunden:

Durch Versiegelung und Überbauung von Böden gehen deren Funktionen für den Naturhaushalt vollständig verloren.

Die betroffenen Böden weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

Der Verlust der Bodenfunktionen in Folge von Versiegelung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (Abhandlung im Rahmen des Umweltberichts zum B-Plan Nr. 88 a).

#### 7.2.2.4 Wasser

##### Bestand / Bewertung

###### Oberflächengewässer

Im Plangeltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

###### Grundwasser

Der Plangeltungsbereich liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebiets ist hoch. Die Flurabstände des Grundwassers liegen zwischen 2 und 5 m.

Das Grundwasser weist keine besondere Bedeutung als ökologischer Standortfaktor auf und ist daher von allgemeiner Bedeutung.

##### Auswirkungen

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Maßnahmen zum sachgerechten Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden im B-Plan Nr. 88 a näher erläutert (Klärung und Rückhaltung südöstlich des Gewerbegebiets).

#### 7.2.2.5 Klima / Luft

##### Bestand / Bewertung

Das im Untersuchungsraum herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte Böden (verdichtete, vegetationslose Flächen, z.B. Acker) die größten Temperaturschwankungen auf. Bei vegetationsbedeckten Flächen (z.B. Gehölze) sind diese Schwankungen geringer.

Die Flächen des Plangeltungsbereichs sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

##### Auswirkungen

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

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

#### 7.2.2.6 Landschaft

##### Bestand / Bewertung

Das Plangebiet ist als großer Ackerschlag Bestandteil einer weitläufigen, offenen Landschaftsstruktur und weist eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

##### Auswirkungen

Die mit der FNP-Änderung vorbereitete Überbauung der Ackerfläche stellt eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar. Das grünordnerische Konzept des B-Plans Nr. 88 a sieht die Eingrünung der Fläche durch Gehölzbestände zum Kornkamp-Süd sowie zu den nördlich angrenzenden geplanten GE- / Mischgebietsgrundstücken vor.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen stellt die Überbauung der Ackerfläche eine deutliche nachteilige Veränderung des derzeitigen Gebietscharakters dar.

#### 7.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine bedeutsamen Kultur- und sonstige Sachgüter, eine Bewertung sowie Betrachtung der Auswirkungen entfällt somit.

#### 7.2.2.8 Wechselwirkungen

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

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans werden auf dieser Maßstabsebene ggf. weitere Aspekte betrachtet.

#### 7.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung, die durch die 44. Änderung des Flächennutzungsplans geplant wird, bereitet die Verlegung von Einzelhandelsbetrieben vorwiegend aus den Bereichen des nördlichen Gewerbegebietes („Gewerbegebiet Nord“) vor.

Da die Umgebung des Plangeltungsbereichs zu einem Gewerbe-

gebiet entwickelt wird, bietet sich die Integration des Einzelhandelszentrums in das Gebiet an, um nicht an einem anderen Standort eine weitere Planung zu entwickeln, die wiederum Eingriffe in Natur und Landschaft durch Überbauung und notwendige Erschließung verursacht.

### 7.3 Hinweise auf Schwierigkeiten

Es waren keine Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung der Unterlagen und Angaben festzustellen. Die Bewertung der Wirkungen konnte auf der vorliegenden Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

### 7.4 Maßnahmen zur Überwachung

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die weitere Aufstellung des Bebauungsplans voraus. Bezüglich des Monitorings der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans verwiesen (Abschichtung). Die aus der Umweltuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplans abzuleitenden Erfordernisse zum Monitoring erfolgen auf Grundlage der fachgesetzlichen Vorgaben.

### 7.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg. Die Aufstellung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 a zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“.

Mit der 44. FNP-Änderung wird das Ziel verfolgt, eine bisher zur Gewerbenutzung vorgesehene Fläche innerhalb eines größeren Gewerbegebietes als Sondergebiet darzustellen, um die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums, dessen Teile bisher vorwiegend ihren Standort im Gewerbegebiet Nord haben / hatten, zu ermöglichen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichtes die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet.

Die Wirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind wegen deren vorwiegend allgemeiner Bedeutung gering bzw. werden nach einer Bilanzierung im Rahmen des Bebauungsplans im erforderlichen Umfang auf Flächen im Geltungsbereich des B-Plans sowie auf extern gelegenen Flächen ausgeglichen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Ackerfläche, die weitgehend überbaut wird. Damit gehen die derzeitigen Funktionen Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild weitgehend verloren.

Ahrensburg, den .....

.....  
(Michael Sarach)  
Der Bürgermeister

**Übereinstimmungsvermerk**

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

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