STADT AHRENSBURG

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

– FÜR DEN BEREICH „ALTE REITBAHN" (STORMARNSTRASSE ZWISCHEN HAUSNUMMER 45 und 53) –

August 2022

Die zusammenfassende Erklärung zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg beinhaltet gemäß § 6a Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1. Umweltprüfung und Umweltbelange

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 der Stadt Ahrensburg. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind im Umweltbericht dargestellt.

1.2. Folgende Fachgutachten wurden erstellt bzw. auf folgende Gutachten konnte zurückgegriffen werden:

Stadt Ahrensburg, Bebauungsplan Nr. 99 „Alte Reitbahn / Adolfstraße nördlicher Teil, Verkehrsgutachten (SBI Beratende Ingenieure für BAU-VERKEHR-VERMESSUNG GmbH, September 2020)

Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Ahrensburg (LAIRM CONSULT GmbH, 11. September 2020)

Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung Ahrensburg B-Plan 99 Alte Reitbahn (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, , Oktober 2019)

Einzelhandelsgutachten „Die „Alte Reitbahn“ in Ahrensburg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben“ (Lademann und Partner, Hamburg, Juli 2019/Januar 2022)

Alte Reitbahn, Stormarnstraße in Ahrensburg, 1. Bericht: Schadstoffuntersuchung, Deklarationsanalysen und Kostenschätzung, Baugrunderkundung Kuhrau, Bargteheide, September 2018

Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung von 23 Bäumen für das Bauvorhaben „An der Reitbahn“ in Ahrensburg (Institut für Baumpflege, Hamburg, Dezember 2021)

Die zu Grunde liegenden Gutachten ermöglichen eine fachliche Einschätzung der Umweltauswirkungen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Wesentliche Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht bestanden nicht. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die zukünftige Bebauung auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben bzw. Einschätzungen. Weitere Gutachten und umweltbezogene Informationen wurden angesichts der geringen Eingriffsintensität nicht erhoben.

1.3. Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist ca. 0,59 ha groß und umfasst derzeit einen Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen sowie eine randliche Knickstruktur. Hiervon werden ca. 0,47 ha als Sonderbaufläche überplant. Die übrigen Flächen werden als vorhandene Grünflächen dargestellt.

Schutzgüter Boden und Wasser

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier voraussichtlich überwiegend anthropogen überformte und bereits teilversiegelte Böden. Aufgrund der relativ geringen Anteile von unversiegelten Freiflächen bzw. der angestrebten hohen baulichen Dichte im Planbereich sind die Optionen für einen Regenwasserrückhalt allerdings sehr gering. Flächen für eine Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser stehen nicht zur Verfügung.

Mihilfe der geplanten, umfänglichen extensiv und intensiv begrünten Dachflächen kann jedoch Oberflächenwasser rückgehalten, verdunstet und verzögert an die Kanalisation abgegeben werden.

Schutzgüter Klima und Luft

Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung i.S. des Baugesetzbuchs durch Nachverdichtung einer zentral gelegenen Entwicklungsfläche. Durch die integrierte Lage können Verkehre auf ein geringes Maß beschränkt werden (CO_2-Einsparung). Durch eine kompakte Bauweise und hohe Verdichtung wird dem Grundsatz eines flächensparenden und energieeffizienten Bauens Rechnung getragen.

Jede Bebauung bzw. Versiegelung von bisher offenen und/oder mit Vegetation bestandenen Flächen bewirkt eine mikroklimatische Veränderung der bestehenden Situation. So wird die geplante Bebauung die bioklimatische Funktion des Plangebiets in gewissem Maße verändern. Die Verdunstungskühlung im Bereich der vorhandenen Freiflächen (Knick, Freiflächen nördlich der Stormarnstraße) wird sich positiv auf den Bereich der geplanten großflächigen Bebauung auswirken. Die Luftgüte wird sich durch die geplante Bebauung nicht erheblich verschlechtern.

Einen Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Mikroklima kann die geplante extensive Dachbegrünung bewirken, die zur Verdunstungskühlung beiträgt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Nach Südwesten wird der Parkplatz von einem Knick mit Knickwall gerahmt, der relativ dicht mit großen Bäumen bestanden ist. Der Knick ist ein geschütztes Biotop gemäß Landesnaturschutzgesetz und hat als flankierende Grünstruktur des Grünzugs „Reesenbüttler Graben“ einen hohen Wert für das Orts- und Landschaftsbild. Die ökologische Wertigkeit des Knicks bzw. seine Funktionsfähigkeit als Biotop ist jedoch durch den direkt angrenzenden Groß-Parkplatz und die

damit verbundenen intensiven Fahrbewegungen und Lärmemissionen bereits jetzt schon deutlich eingeschränkt. Die parkenden Pkw stehen teilweise so dicht am Knickfuß, dass die Vorderfront der Fahrzeuge in den Knickunterwuchs hineinreichen.

Der gesetzlich geschützte Knick kann in sehr großen Teilen erhalten bleiben. Eine Ausnahme bildet ein geplanter schmaler Durchbruch am südwestlichen Ende des Knicks, so dass hier eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den im B-Plan Nr. 98 dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ und dem im B-Plan Nr. 99 dargestellten Weg parallel zum Knick hergestellt werden kann. Zusammen mit der begleitenden Grünfläche verbleibt der Knick in öffentlicher Hand, so dass ein dauerhafter Knickschutz bzw. eine fachgerechte Pflege langfristig gesichert ist.

Der beschriebene Knickverlust sowie die Ausgleichsbedarfe für das Schutzgut Boden sollen durch eine komplexe Maßnahme auf Flächen südlich der Ortslage Am Hagen kompensiert werden. Hier befinden sich zwischen dem Ginsterweg am südlichen Ortstrand und dem Niederungsbereich an der Dänenbek stadteigene landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sukzessive als „Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich“ naturnah entwickelt werden. Es erfolgen Knickneuanlagen sowie eine flächige Gehölzentwicklung durch gelenkte Sukzession.

Der Knick stellt einen Bereich mit Potenzial für kleine Fledermausquartiere in den Kronenbereichen großer Bäume dar sowie gleichzeitig ein potenzielles Nahrungsgebiet mittlerer Bedeutung. Der Knick und die Gehölze werden überwiegend erhalten.

Vogelarten mit großen Revieren (z.B. Buntspecht) oder Arten, die im Plangebiet nur Nahrungsgebiete haben, können in die Umgebung ausweichen, denn sie verlieren nur einen sehr geringen Anteil ihrer Streifgebiete. Die übrigen Arten mit kleineren Revieren (z.B. Amsel, Zilpzalp) verlieren auch nur einen kleinen Anteil ihrer Reviere. Es handelt sich um Arten, deren Bestände in Hamburg und Umgebung in den letzten Jahrzehnten mit der Zunahme der Gehölze im Siedlungsraum zugenommen haben. Langfristig bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten daher im räumlichen Zusammenhang erhalten bzw. entstehen neu. Alle betroffenen Arten sind ungefährdet. Der Verlust einzelner Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Ein eventueller Verlust der Reviere wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit Gefährdung der Arten im Raume Hamburgs führen. Die kurzfristige Bestandsverminderung bis zur Neuentwicklung von Gehölzen können diese Arten mit ihren großen Populationen überstehen, ohne dass es zu einem Bestandseinbruch kommt. Auch bei den empfindlicheren Vogelarten der Vorwarnliste (Gartenrotschwanz und Grauschnäpper) ist kein nennenswerter Verlust von Teilen ihres Nahrungshabitats festzustellen.

Schutzgut Landschaft

Die Überplanung des Parkplatzes wird eine deutliche Veränderung des Ortsbildes bewirken. Anstelle des ungegliederten Stellplatzes wird ein Ensemble aus zwei- bis viergeschossigen überwiegend zusammenhängenden Baukörpern entstehen, die sich durch den Erhalt der vorhandenen randlichen Grünstrukturen gut in die Umgebung einbinden werden. Durch die gegliederten Klinkerfassaden mit vor- und zurückspringenden Balkonen und Loggien entsteht ein aufgelo-

ckerter, teils fassadenbegrünter Gebäudekomplex, der zusammen mit der geplanten Neupflanzung von Laubbäumen entlang der Straße einen neuen Straßenraum an der Stormarnstraße bilden wird.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche bleibt der gliedernde und raumbildende Knick mit den großen Bäumen überwiegend erhalten und bildet einen dichten Sichtschutz zu den Gärten an der Adolfstraße.

Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Stormarnstraße, Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke und Sportlärm der nordöstlich angrenzenden Sportanlagen vorbelastet. Vom Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung und ihrer Anlieferung sowie der Tiefgarage können Lärmemissionen ausgehen. Es werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz vor Straßenverkehrslärm getroffen, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Parallel zum Knick verläuft zukünftig ein ca. 3,5 m breiter Fuß- und Radweg. Dieser Weg sichert die wichtige Verbindungsfunktion des Plangebietes zwischen der Stormarnstraße und dem nordwestlich angrenzenden Grünzug „Reesenbüttler Graben“. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche parallel zum vorhandenen Knick wird in der Planzeichnung der FNP-Änderung diese Wegeverbindung nachrichtlich dargestellt.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein vorhanden.

Monitoringmaßnahmen

Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind nicht erforderlich. Die Umweltauswirkungen werden von den zuständigen Fachabteilungen des Amtes im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht. Die Einhaltung der umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen ist im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu beachten.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägungsergebnis

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 17.12.2019 im Rahmen einer Bürger-

anhörung stattgefunden. Es wurden Fragen und Anregungen zu den Themen Wohnungsangebot, Erschließung, Schallschutz und Knickerhalt vorgebracht, die in die weitere Ausarbeitung der Planunterlagen eingeflossen sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 15.01.2020 bis einschließlich 31.01.2020 stattgefunden. Es wurden Hinweise und Anregungen zu den Themen Bauflächendarstellung, Knickerhalt, Regenwasserbewirtschaftung und Entfall des Parkplatzes vorgebracht, die in die weitere Ausarbeitung der Planunterlagen eingeflossen sind.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 03.12.2021 bis einschließlich 03.01.2022 sowie erneut in der Zeit vom 28.02.2022 bis einschließlich 31.03.2022stattgefunden. Parallel haben die Planunterlagen öffentlich auslegen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Lärmimmissionen Anlieferung

AnwohnerInnen der Adolfstraße haben auf mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen hingewiesen, die durch die Anlieferung des Einzelhandels resultieren könnten und fordern eine Schallschutzwand.

Berücksichtigung: Eine Schallschutzwand ist, nach Prüfung, zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht erforderlich. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarn ist nicht zu befürchten, gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet.

Vermüllung des Knicks

AnwohnerInnen der Adolfstraße haben auf eine mögliche Vermüllung des Knicks hingewiesen.

Berücksichtigung: Die Sorge um eine Vermüllung des Knicks wird nicht geteilt.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Knickschutz

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn kritisierte, dass der Knick durch die planerischen Ausweisungen nicht hinreichend gesichert sei und möglicherweise seine ökologische Funktion verliere. Zudem wurden Bedenken zur geplanten Bauweise geäußert.

Berücksichtigung: In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 99 wurde eine Festsetzung zum Knickerhalt aufgenommen. Der Knickverlust für den Durchbruch für den Anschluss des Geh- und Radwegs in Richtung Adolfstraße sowie der durch die UNB geltend gemachte ökologische Funktionsverlust des verbleibenden Knicks (werden im „Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich“ ausgeglichen. Um die baustellenbedingten Eingriffe für den im Plangebiet verblei-

benden Bestandsknick möglichst gering zu halten, wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. o können im Bedarfsfall, wenn z.B. beim Bau der Wegeflächen größere Baumwurzeln angeschnitten werden sollten, sofortige Baumschutzmaßnahmen in die Wege geleitet werden.

Lärmimmissionen Anlieferung

Der BUND schlug vor, auch die Einfahrt zur Anlieferung des Einzelhandels einzuhausen, um Lärmimmissionen zu minimieren.

Berücksichtigung: Die Verträglichkeit der Anlieferung ist in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen. Da die Anlieferung selbst innerhalb des Gebäudes (im Erdgeschoss) stattfindet, ist eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Neubebauung nicht zu befürchten. Eine Anlieferung in der Tiefgarage würde unverhältnismäßig hohen Aufwand erzeugen: Die Zu- und Abfahrtsbauwerke müssten Lkw-gerecht vergrößert werden, und es wäre ein zusätzliches, drittes Untergeschoss mit Lkw-gerechter Raumhöhe zu errichten. Die Waren müssten per Lastenaufzug in das Verkaufsgeschoss transportiert werden. Ein weiteres Tiefgeschoss wäre zudem mit einem zusätzlichen Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt verbunden. Daher wurde an der bisherigen Lösung festgehalten.

Lärmemissionen im Betrieb

Das LLUR wies auf die notwendige Berücksichtigung haustechnischer Anlagen bei der Ermittlung der Schallemissionen hin.

Berücksichtigung: Die Lärmquellen wurden hinreichend berücksichtigt.

Autofreies Wohnen, Reduzierung der Stellplätze

Der BUND regte an, das Gebiet nur für autofreies Wohnen auszuweisen. Der HVV sprach sich für einen verminderten Kfz-Stellplatzschlüssel aus.

Berücksichtigung: Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der Nähe zu ÖPNV-Angeboten wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Bewohner auf die Nutzung eines eigenen Kfz verzichten wird. Dennoch wird es BewohnerInnen geben, die weiterhin auf ein eigenes Kfz angewiesen sind. Für die 52 Wohnungen sind daher 47 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Demgegenüber stehen insgesamt 121 Fahrradstellplätze, die entweder wettergeschützt im Untergeschoss oder in einem Fahrradhäuschen untergebracht werden. Ebenerdige Abstellanlagen und Besucher-Fahrradstellplätze werden dabei den Eingängen zugeordnet.

Energieeffizienz und –erzeugung

Der BUND bat um Informationen zur Energieeffizienz und –erzeugung, Warmwasser und Heizung, Solarthermie und Fotovoltaik auf den Dächern.

Berücksichtigung: Die Gebäude werden nach den aktuellen baurechtlichen Vorschriften errichtet. Die energetischen Vorgaben an Gebäude sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte

zu einer Vorschrift verbunden. Ziel des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Den Bauherren steht es dabei frei, welche Art der Energie- und Wärmeerzeugung sie vorsehen.

3. Abwägung anderer Planalternativen

Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Nahversorgungsfunktion in unmittelbarer Nähe zur Ahrensburger Innenstadt und die Schaffung von zentrums- und bahnhofsnahem Wohnraum. Die Planung dient insbesondere der Verlagerung eines bestehenden, in ca. 400 m Luftlinie vom derzeitigen Standort gelegenen Einzelhandelsbetriebs, der an diesem Standort keine Möglichkeiten zur einer zeitgemäßen Marktvergrößerung mehr hat. Innerhalb dieses Radius bestehen keine alternativen Flächenpotenziale vergleichbarer Größe und Lagequalität. Für eine bauliche Entwicklung der Fläche spricht zudem ihre Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung als Parkplatz.

Das Planungskonzept ist Ergebnis eines längeren Planungs- und Abstimmungsprozesses. Die ursprünglich angedachte umfänglichere Baulandausweisung wurde zugunsten des Erhalts der Knickstrukturen verkleinert.

Der geplante Mix aus Wohnungen und Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss ist standortgerecht. Die geplante hohe Dichte entspricht der innerstädtischen Lage und dem Ziel der Innenverdichtung zugunsten des Erhalts von unbebauten Flächen am Siedlungsrand.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzung als Parkplatz fortgeführt werden.

Ahrensburg, im August 2022