



## Stadt Ahrensburg

### Begründung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Grundstück "Kastanienallee", gelegen zwischen den Straßen Kastanienallee und Bahntrasse für Teile der Flurstücke 230, 232, 273, 276 und 295 der Flur 11 der Stadt Ahrensburg

## ENTWURF

Unterlage zur Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
Stand: 11.04.2017



Luftbild mit Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Quelle: google maps)

**Auftraggeber:**

Stadt Ahrensburg  
Manfred-Samusch-Straße 5  
22926 Ahrensburg  
[www.ahrensburg.de](http://www.ahrensburg.de)

**Auftragnehmer:**

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg  
[www.wirsind.net](http://www.wirsind.net)

## INHALT

1. Allgemeines.....	3
1.1. Planungsanlass.....	3
1.2. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens.....	3
1.3. Lage im Stadtgebiet .....	3
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
2.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP).....	4
2.2. Regionalplan 1998 (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK 2000).....	5
2.3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg.....	6
2.4. In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan.....	6
2.5. Gültiger Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg .....	7
2.6. In Aufstellung befindlicher Landschaftsplan Ahrensburg .....	8
2.7. Schutzgebiete und –Objekte .....	8
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
3.1. Einbindung und alternative Flächen .....	8
3.2. Änderungsbereich .....	9
4. Erschließung.....	9
5. Ver- und Entsorgung .....	9
6. Immissionsschutz .....	10
6.1. Allgemeines.....	10
6.2. Verkehrslärm.....	10
7. Umweltbelange .....	10
8. Flächenbilanz.....	11
9. Gutachten und Anlagen .....	11

## 1. Allgemeines

Grundlage dieser Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722,1731).

### 1.1. Planungsanlass

Die Stadt Ahrensburg plant an der Kastanienallee die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ziel ist es, dem örtlichen Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum zu entsprechen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan von 1974 weist für die o. g. Fläche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielfläche aus. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 86 „Kastanienallee“ lassen sich folglich nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickeln. Aus diesem Grunde wird die vorliegende 46. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die eine Ausweisung des Plangebiets als Wohnbaufläche vorsieht.

### 1.2. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg stellt gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Veränderte Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung und Ordnung führen dazu, dass eine Überarbeitung der Darstellung für den Geltungsbereich der 46. Änderung erforderlich wird.

Der Änderungsbereich soll durch den verbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 „Kastanienallee“ konkretisiert werden. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 07.09.2016 gefasst.

### 1.3. Lage im Stadtgebiet



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen am nordöstlichen Rand der Ahrensburger Innenstadt, zwischen dem Ahrensburger Schloss (ca. 640 m Luftlinie) und dem Rondeel im Stadtzentrum (ca. 500 m Luftlinie). Es wird wie folgt begrenzt: Im Süden durch den Fußgängertunnel (Schnecke) zur Fannyhöh, im Westen durch die Straße „Kastanienallee“. Im Norden wird das Plangebiet durch den Schlosspark und die Grabelandparzellen, im Osten durch die Straße „Bahntrasse“ begrenzt. Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke zum Teil: 232, 230, 273, 276 und 295 der Flur 11 der Stadt Ahrensburg. Das Plangebiet stellt den Eingang vom Gewerbegebiet Beimoor kommend zum Ahrensburger Stadtkern dar.

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum des Ordnungsraumes um Hamburg definiert. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen, um den gehobenen Bedarf der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichern zu können. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Die Siedlungsentwicklung soll durch Siedlungsachsen, Zentrale Orte und Regionale Grünzüge gegliedert werden. Zentralen Orte, Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen sind die Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Ahrensburg erhält als Mittelzentrum im Verdichtungsraum somit eine besondere Verantwortung zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Somit steht die Schaffung von planrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung den Vorgaben der Landesplanung nicht entgegen.

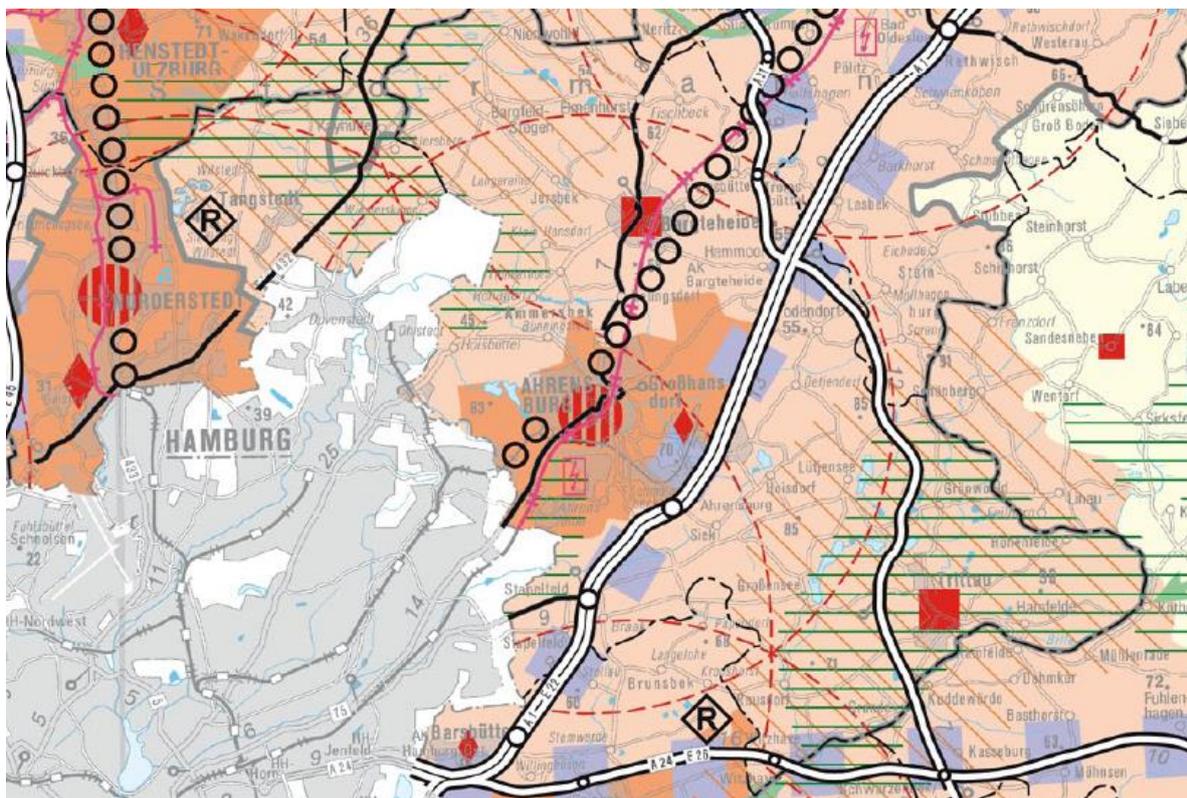


Abb. 2: Landesentwicklungsplan (2010, Ausschnitt)

## 2.2. Regionalplan 1998 (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK 2000)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar.

Zur europäischen Metropolregion Hamburg gehören die Kernstadt Hamburg und schleswig-holsteinische und niedersächsische Landkreise, u. a. der Kreis Stormarn und damit auch die Stadt Ahrensburg. Für die Metropolregion wurde ein trilaterales Leitbild und Handlungskonzept erarbeitet und als REK 2000 beschlossen.

Das gemeinsame Leitbild stellt als Zielkorridor der Zusammenarbeit für die Metropolregion räumlich eine axiale Entwicklung mit zentralen Orten, Entwicklungs- / Entlastungsorten und deren innerregionaler Vernetzung dar. Rückgrat dieser Achsen bilden die Schienenwege, Grünzüge und Grünzäsuren, welche die Siedlungsachsen gliedern.

Ziel dieser Entwicklung ist es, den Siedlungsdruck zu lenken und ihn durch fördernde Maßnahmen von der Randzone der Kernstadt auf die Achsen in Richtung der äußeren Achsen-schwerpunkte zu lenken, die ökologischen Funktionen der Grünräume sowie die Naherholung zu sichern.

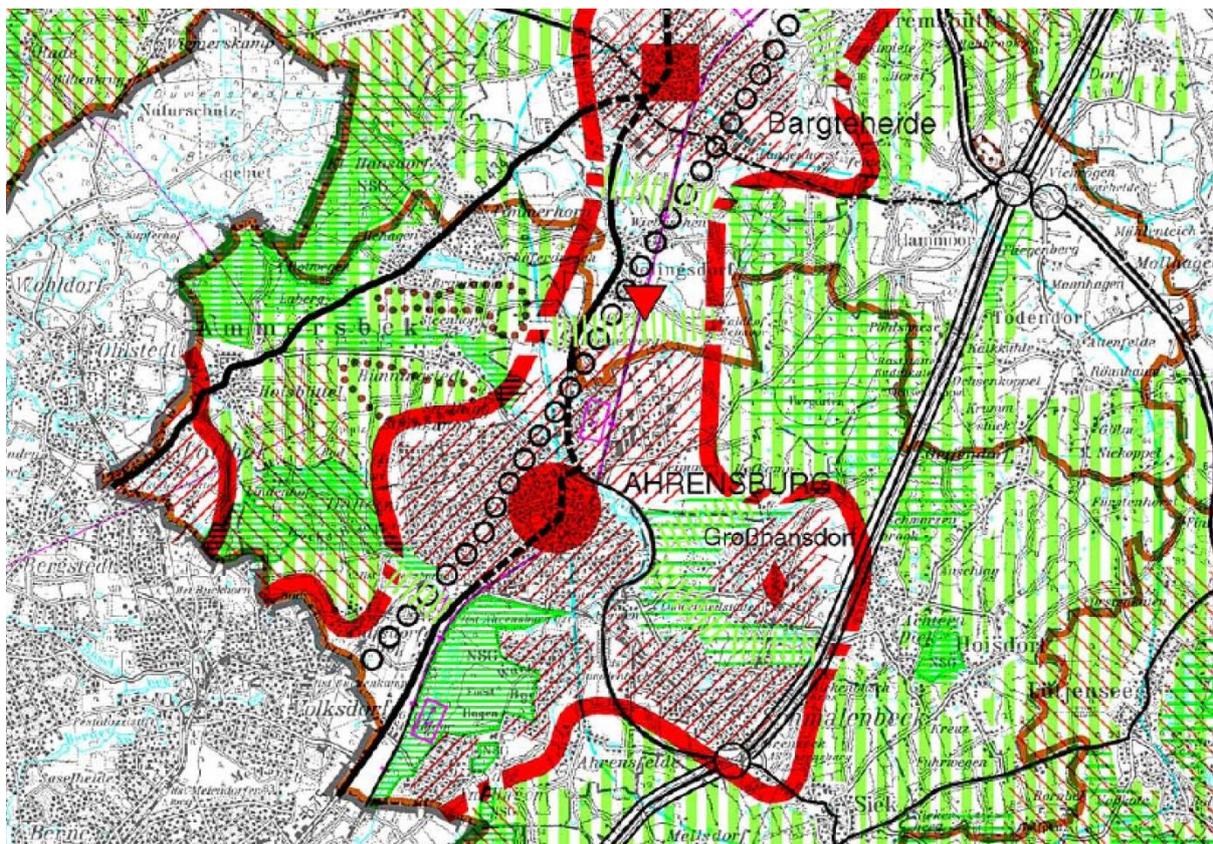


Abb. 3: Regionalplan, Planungsraum I (1998, Ausschnitt)

Im Folgenden werden die das Plangebiet betreffenden Vorgaben der regionalen Landesplanung und des REK (als informelles Planungsinstrument) dargestellt.

Die Stadt Ahrensburg gehört zum Kreis Stormarn im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der Regionalplan und das REK 2000 stellen dar, dass die Stadt Ahrensburg im Ordnungsraum um Hamburg liegt. Im System der zentralen Orte wird Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft ist und ist zudem Schwerpunkt auf der

Achse Hamburg - Bad Oldesloe. Ihr wird damit die Funktion eines Schwerpunktes der Siedlungsentwicklung zugewiesen. Die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen.

Als Ziele definiert das REK eine geordnete und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung, die durch eine regionale, interkommunale und mit der Landschaftsplanung abgestimmte Flächenvorsorge sowie durch Nachverdichtung und Konversion von Brachflächen gewährleistet wird. Dadurch wird sichergestellt, dass für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Freizeit, Naherholung und Infrastruktur ausreichende, gut geeignete und ökologisch verträgliche Flächen mit einer standortgerechten regionalen Verteilung zur Verfügung stehen. Bei der Bereitstellung dieser Flächen werden insbesondere in den Zentren die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Nachnutzung ausgeschöpft.

Ziel des REK in Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung ist die Schaffung eines ausreichenden, attraktiven, vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes in allen Teilbereichen. Insbesondere sollen Angebote für untere und mittlere Einkommen (sozialer Wohnungsbau) sichergestellt werden. Weiterhin wird die Schaffung verdichteter Wohnformen angeregt.

### 2.3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1974 ist der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

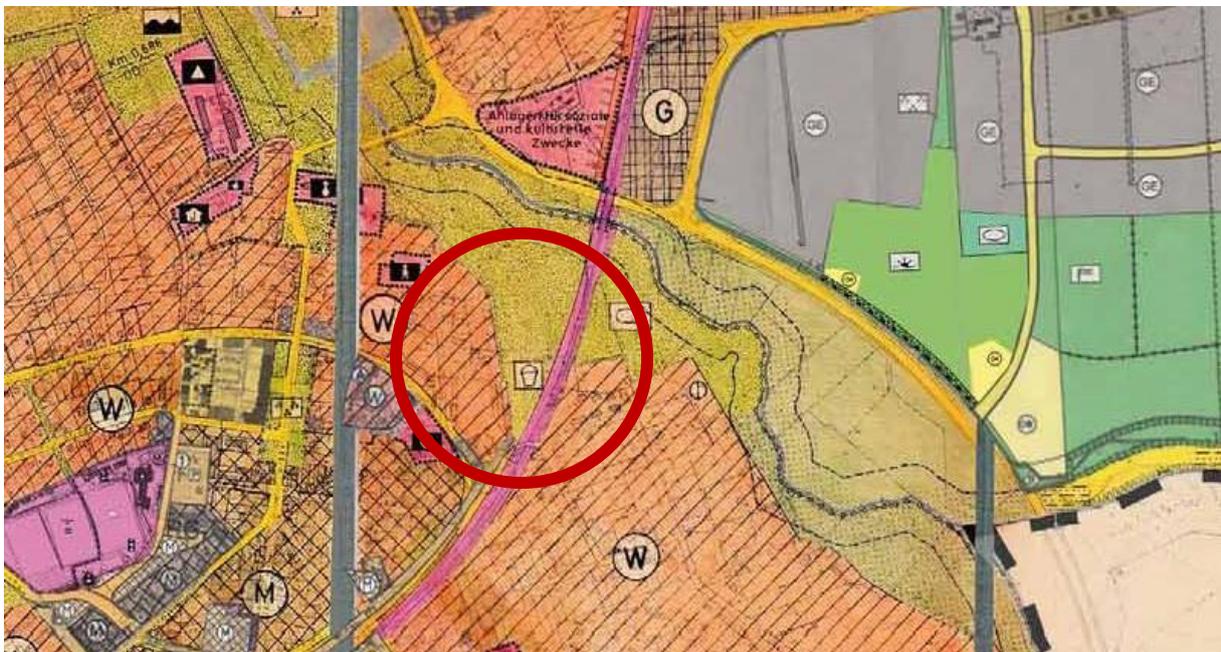


Abb. 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg

### 2.4. In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg in der Neuaufstellung. Es werden die Entwicklungsziele für das Mittelzentrum für die kommenden Jahre neu definiert. In dem Entwurf des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 86 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

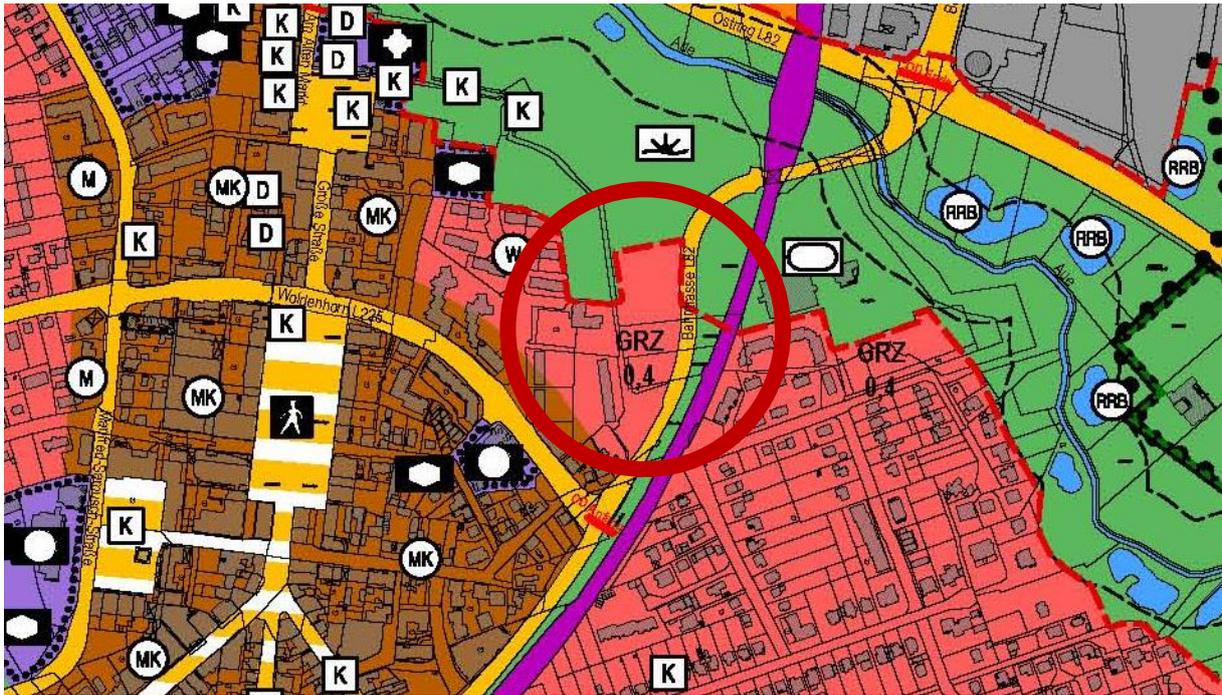


Abb. 5: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg (Entwurf Stand Mai 2016, Ausschnitt)

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nach aktuellem Stand nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen und nicht absehbar ist, wann der Entwurf des Flächennutzungsplanes wirksam werden wird, wird diese 46. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 2.5. Gültiger Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg

Der 1992 aufgestellte Landschaftsplan stellt für das Plangebiet Kleingärten/Grabeland dar.

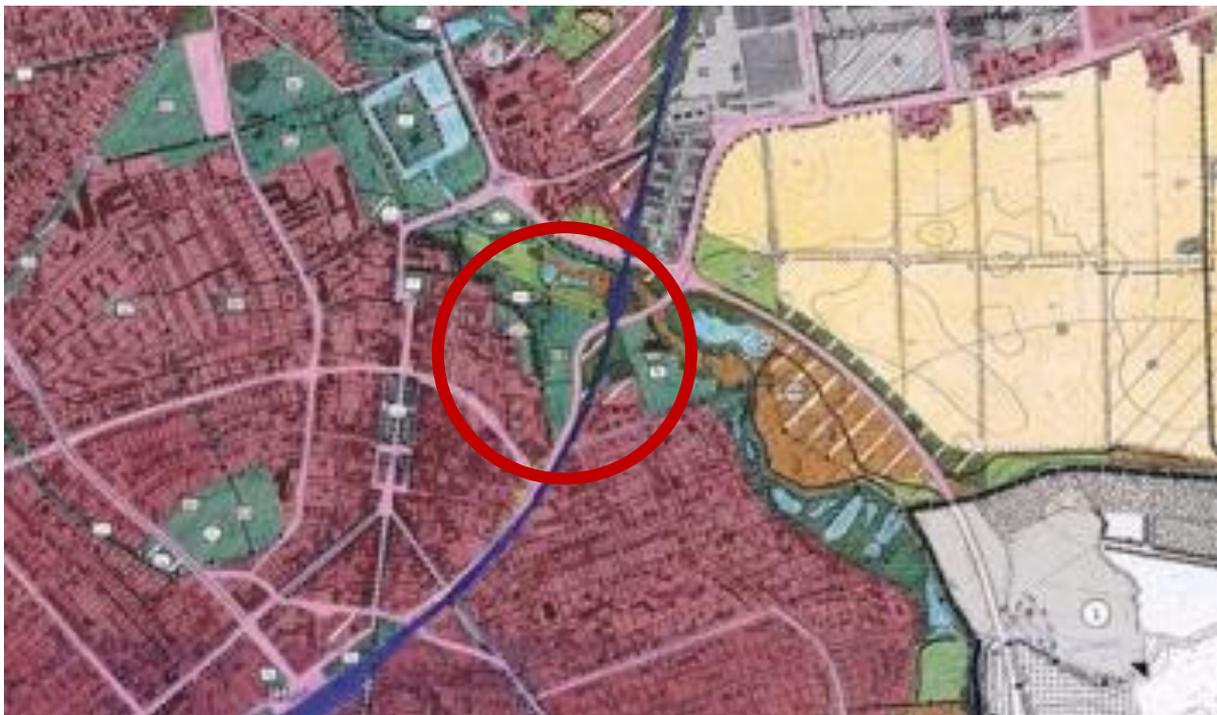


Abb. 6: Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (1992, Ausschnitt)

## 2.6. In Aufstellung befindlicher Landschaftsplan Ahrensburg

Derzeit befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung. Der Entwurf des Landschaftsplans stellt das Plangebiet der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für bauliche Nutzung - Innenstadt dar.

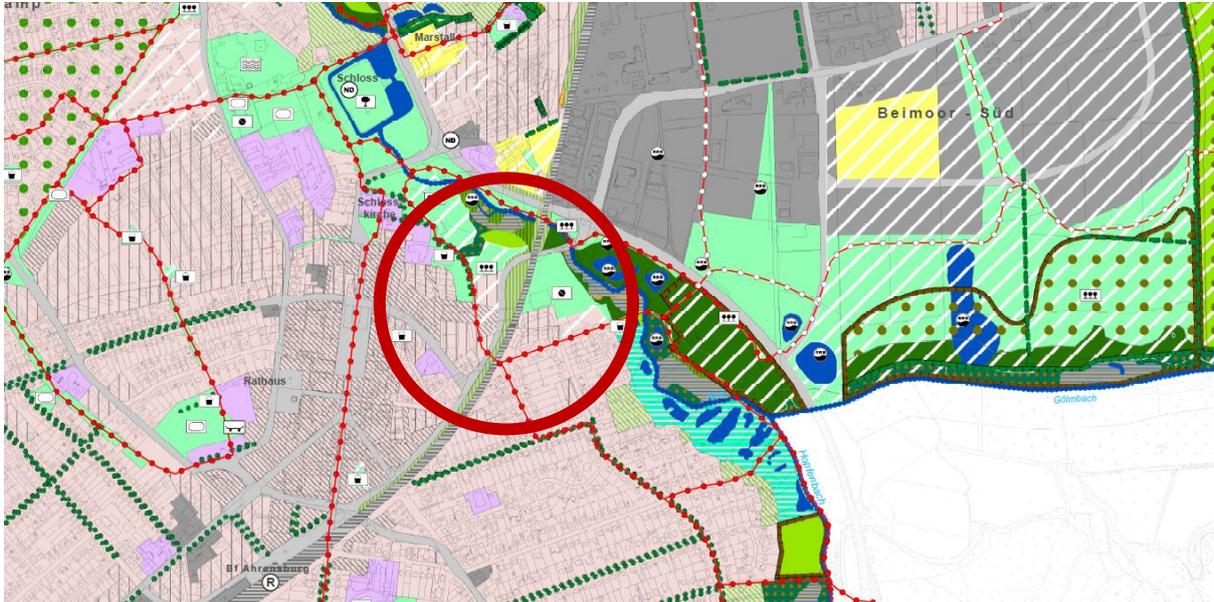


Abb. 7: Neuaufstellung des Landschaftsplanes der Stadt Ahrensburg (Entwurf Stand September 2016, Ausschnitt)

## 2.7. Schutzgebiete und -Objekte

Im Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine bekannten Schutzgebiete oder geschützten Biotope vorhanden.

# 3. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Vorhaben an der Kastanienallee erfolgte im Jahr 2015 eine städtebauliche Studie, die die Basis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 86 „Kastanienallee“ und die hochbauliche Planung bildet. Die städtebauliche Studie sieht vor, dass entlang der Bahntrasse ein Gebäuderiegel ausgebildet wird, der im Norden einen städtebaulichen Hochpunkt zur Definition des Stadteingangs enthält. Nach Westen zur Kastanienallee wird die Bebauung in einzelne Punkthäuser aufgelöst, um das „Ineinandergreifen“ von Bebauung und Schlosspark zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die historische Kastanienallee bis zur Fußgängerschnecke wieder aufgebaut werden.

## 3.1. Einbindung und alternative Flächen

Als Mittelzentrum und Achenschwerpunkt im Verdichtungsraum um Hamburg hat die Stadt Ahrensburg die Vorgaben der Landesplanung im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung zu erfüllen. Die überplante Fläche ist eine logische Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers, da sie im Süden und Westen von Wohnbauflächen und im Osten von der Bahn umgrenzt ist. Im Norden wird die Grenze der Siedlungsentwicklung der angrenzenden Wohnbauflächen aufgenommen.

Eine alternative Fläche im innerstädtischen Kontext, die die erforderlichen Wohnungen mit einem geringeren Eingriff und in besserer Lage aufnehmen kann, ist nicht vorhanden.

Die Nullvariante ist keine Option für dieses Vorhaben, da die Stadt Ahrensburg verpflichtet ist, ihrer Verantwortung als Mittelzentrum gerecht zu werden.

### 3.2. Änderungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich dieser 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend seiner geplanten Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

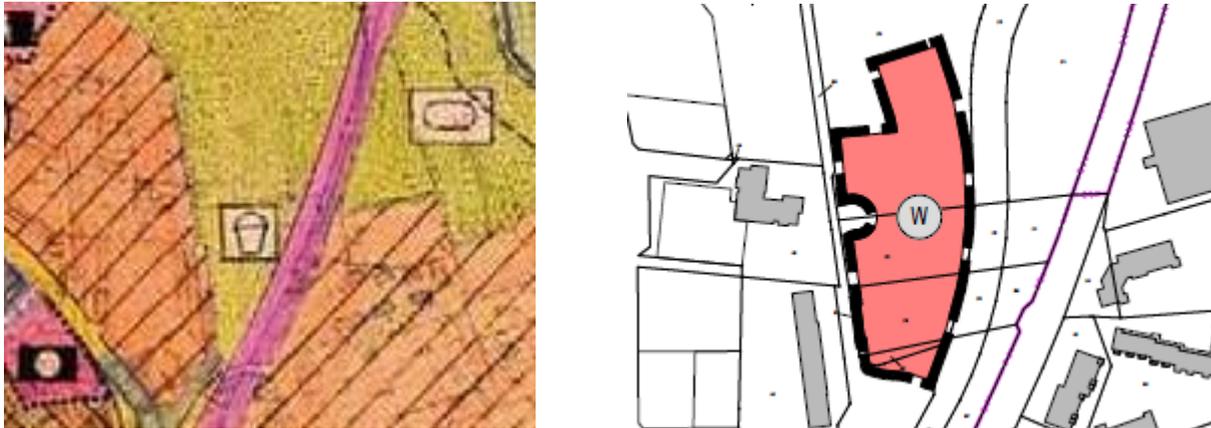


Abb. 8: Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplans und der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg

## 4. Erschließung

Die Stadt Ahrensburg liegt nordöstlich von Hamburg und südlich von Bargteheide. Die Anbindung der Stadt, insbesondere an Hamburg, erfolgt über die Landesstraße L82 (Hamburger Straße) und die Bundesautobahn A1. Der Anschluss des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Straße Bahntrasse im Osten des Plangebietes.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien 476, 569 und 8110 sowie die Regionalbahnlinie RB81 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle „Am Alten Markt“ befindet sich ca. 300 m westlich des Plangebiets.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die **Stromversorgung** erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG.

Die **Abwasserbeseitigung** wird über eine ca. 100 m lange Freigefälleleitung zur Straße Schäferweg durch Anschluss an den Schacht S0123 gesichert. Die Trasse der Leitung verläuft über die Flurstücke 179, 194 bzw. 193 und 150.

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt durch Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle in der Straße Kastanienallee.

Die **Trink- und Betriebswasserversorgung** wird durch Anschluss an die Anlagen von Hamburg Wasser in der Kastanienallee sichergestellt.

Die **Abfall- und Wertstoffbeseitigung** erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

Die Anlagen für die **fernmeldetechnische Versorgung** des Plangebiets müssen durch die entsprechenden Versorgungsträger ausgebaut werden.

Die Stadtwerke Ahrensburg GmbH betreibt ein Gasnetz verschiedener Druckstufen zur Versorgung der im Stadtgebiet Ahrensburg wohnenden Bevölkerung mit Erdgas. Das Leitungsnetz wird für die Versorgung des neuen Plangebiets ausgebaut.

**Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen** sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Überprüfung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

## 6. Immissionsschutz

### 6.1. Allgemeines

Die Stadt Ahrensburg plant mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 86 „Kastanienallee“ die planungsrechtliche Voraussetzung für neue Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnischen Untersuchung erfolgen die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.

### 6.2. Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Daraus ergibt sich, dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags und der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) überwiegend überschritten werden. Nachts werden sowohl der Orientierungswert von 45 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) überschritten.

Daraus resultieren notwendige Maßnahmen zum Schallschutz, die im Bebauungsplan konkretisiert werden und aus aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen können.

## 7. Umweltbelange

Gemäß § 1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB a. F.) sind die Städte und Gemeinden ausdrücklich verpflichtet, mit dem Instrument der Bauleitplanung dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 (5) Satz 2 Nr. 7 BauGB (a. F.) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (planerische Eingriffs- / Ausgleichsregelung) müssen gemäß § 1a (2) Nr. 2 des BauGB (a. F.) in die Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden. Dabei soll gemäß § 1a (1) BauGB (a. F.) mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutz-Klausel).

Daraus ergibt sich für die Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitendem Bauleitplan das Erfordernis, dass grundsätzlich erkennbar wird, wie die sich aus der Eingriffsregelung ergebenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung be-

rücksichtigt werden. Es entspricht jedoch dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht alle durch den Plan ausgelösten Konflikte abschließend bewältigt werden müssen.

Für das Plangebiet dieser Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Darin wurden der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um abwägen zu können, ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden, und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Umweltbericht (Anlage zur Begründung) verwiesen.

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Entwicklung neuer Bauflächen vor. Hierdurch können Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden. Die gemäß BNatSchG und BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriffe / Ausgleich bzw. Ersatz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## **8. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Gesamtgröße von 5.864 m<sup>2</sup>.

## **9. Gutachten und Anlagen**

**Umweltbericht zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kastanienallee“** der Stadt Ahrensburg, BHF Bendfeldt Herrmann Frank Landschaftsarchitekten GmbH, Jungfernstieg 44, 2416 Kiel, April 2017. (Der Umweltbericht wird zum Satzungsbeschluss in die Begründung integriert.)