

Stadt Ahrensburg

Vereinsgelände des Tennis- und Hockey-Club Ahrensburg e.V. - „THCA“

Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Itzehoe, 01.10.2020

A. Bestandssituation und Ausgangslage:

Der THCA verzeichnet seit längerer Zeit einen merkbaren Mitgliederschwund. Ein weiterer Rückgang der Mitgliederzahlen ist auch zukünftig zu erwarten und verschärft damit auch die wirtschaftliche Situation des Vereins. Daher sind die bestehenden zwölf Tennisplätze für die Aufrechterhaltung des Spielbetriebes in dieser Anzahl nicht mehr notwendig.

Hieraus ergaben sich Überlegungen des Vereins eine bestimmte Anzahl der Tennisplätze aufzugeben und diesen Bereich im Weiteren einer städtebaulich / wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der benachbarten Wohnnutzungen im Bereich der Straße „Fannyhöh“, bieten sich hierzu insbesondere der Bereich der fünf Tennisplätze an, die angrenzend an der Straße „Fannyhöh“ liegen.



Abb.: Luftbild mit „markierten“ Tennisplätzen direkt an der Straße „Fannyhöh“

Hierzu wurde im Jahr 2004 auch ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt (durch die Stadt Ahrensburg und dem THCA), den damals das Ahrensburger Büro „Hage - Griesenberg -“ gewann. Dieses städtebauliche / hochbauliche Vorkonzept dient nunmehr als planerische Ausgangslage um die vorzufindenden Rahmenbedingungen und potenziellen städtebaulichen Konflikte und deren Lösungen abzuschätzen und vorab in die planerischen Überlegungen einzustellen.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf - 1. Preis des Ideenwettbewerbs

B. Planerische Vorgehensweise für die Entwicklung des Wohnquartiers:

Das Wohnquartier soll abschnittsweise entwickelt werden. Angedacht ist, das östlich gelegene Quartier als 1. Bauabschnitt (Tennisplätze Nr. 11 und 12) wohnbaulich umzusetzen. Auf Nachfrage bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ahrensburg wurde die Auskunft gegeben, dass hierfür eine Genehmigung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nicht in Aussicht gestellt werden kann, da dieser Bereich für sich genommen keine „Baulücke“ darstellt.

Das städtebauliche Konzept (städtebaulicher Wettbewerb) sah für den Bereich der beiden östlich gelegenen Tennisplätze eine im Maß der baulichen Dichte „reduzierte“ Bauweise vor. Hier sind jedoch konzeptionell auch „dichtere“ Wohnformen vorstellbar, die hier ggfs. auch baulich an sich eine Lärmschutzfunktion gewährleisten können. Dies sollte in der weiteren Projektentwicklung mit den Planungsbeteiligten weiter diskutiert werden.

Vorgeschlagen wird, einen Bebauungsplan für den Gesamtbereich des konzipierten Wohnquartiers aufzustellen. Dies hat folgende Vorteile: alle gesamtheitlichen notwendigen planerischen Fragestellungen wie Verkehrslärm, Sportlärm, verkehrliche Erschließung, Stellplatzkonzepte, Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser), Gesamtgestaltung des Gebietes etc. können im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich beantwortet und gelöst werden.

Da sich der Bebauungsplan auf Flächen einer bisher bestehenden und ausgeübten baulichen Nutzung (Sportnutzung) befindet, kann hier auch der § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet werden (Stichwort: Nachverdichtung / Umnutzung).

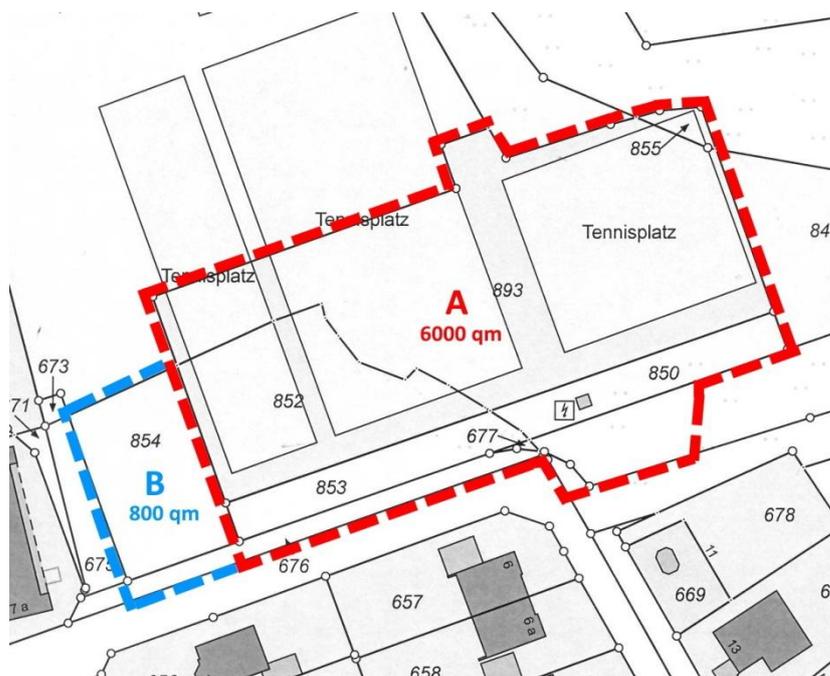


Abb.: Vorgeschlagener Geltungsbereich

Der oben dargestellte Geltungsbereich umfasst die Fläche A als eigentliche wohnbauliche „Entwicklungs“-Fläche auf dem Bereich der bestehenden Tennisplätze und die Fläche B als Bereich der zukünftigen Zufahrt in den Plangeltungsbereich mit Anbindungsmöglichkeit an die Straße „Fannyhöh“

Der bereits dargestellte und beabsichtigte 1. Bauabschnitt umfasst den Bereich der beiden östlichen und etwas tiefer gelegenen Tennisplätze. Dies gewährleistet für einen bestimmten Zeitraum die Weiternutzung der westlich gelegenen Tennisplätze als Teil der eigentlichen Kernanlage der Sportflächen. Diese vorgesehene Abschnittsentwicklung bedarf dann einer notwendigen separaten verkehrlichen Erschließung von der Straße „Fannyhöh“ aus.

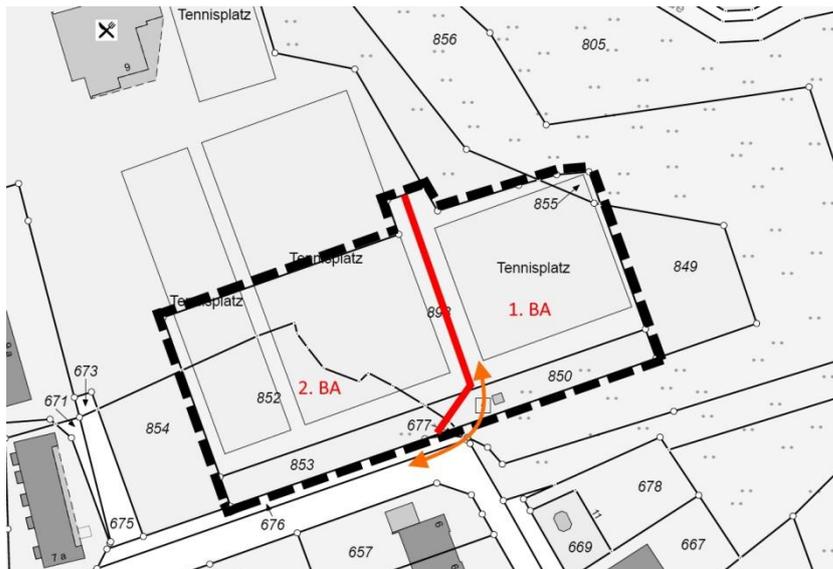


Abb.: Bauabschnitte und verkehrliche Erschließung des 1. Bauabschnitts

Die Erschließung des 2. Bauabschnitts kann dann nachfolgend über die bestehende Stellplatzanlage des THCA erfolgen.



Abb.: Verkehrliche Erschließung des 2. Bauabschnitts

C. Planerische Ausgangslage und Rahmenbedingungen

C.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg ist dieser „Entwicklungs“- Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Auch im Entwurf der Neuaufstellung des FNP wurde diese Darstellung beibehalten, der anzustrebende „Dichtewert“ hierbei ist eine GRZ von 0,4. Insoweit dokumentiert hier die

Stadt Ahrensburg den planerischen bzw. stadtentwicklungsplanerischen Willen und Zielsetzung einen Teilbereich des Sportgeländes wohnbaulich zu entwickeln.

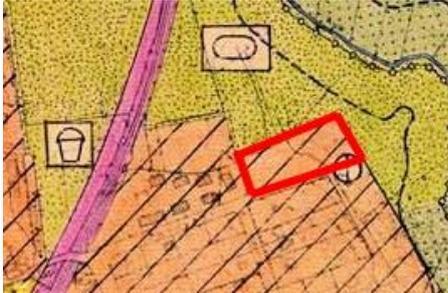


Abb.: FNP, rechtswirksam



Abb.: Neuaufstellung FNP-Entwurf

C.2 Lärmsituation (Verf.: Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt)

Im Rahmen des B-Planverfahrens sollen folgende etwaige Lärmkonflikte untersucht werden. Auf das Plangebiet wirken folgende Lärmquellen ein:

- Sportlärm durch den THCA, wie diverse verbleibende Tennisplätze, Gastronomie im Sportheim und Stellplatzanlage,
- Schienenverkehrslärm (Strecke Hamburg-Lübeck),
- Straßenverkehrslärm (Bahntrasse und Ostring).

Die Ermittlung des Straßenverkehrslärms soll rechnerisch auf der Basis von Verkehrszählungsergebnissen erfolgen. Hinsichtlich der Belastung der Bahnstrecke wird davon ausgegangen, dass auf die im Rahmen anderer Projekte für die Stadt Ahrensburg gewonnenen Zugzahlen zurückgegriffen werden kann. Zur Berücksichtigung künftiger Verkehrssteigerungen erfolgen Hochrechnungen auf einen angemessenen Prognosehorizont.

Die Belastungen für den Sportbetrieb werden beim THCA erfragt. Hierzu zählen insbesondere Benutzungshäufigkeiten der einzelnen Tennisplätze, Frequentierung der Stellplatzanlage sowie Art- und Häufigkeit der Nutzung der Gastronomie im Vereinsheim. Darauf basierend werden die Immissionen gemäß VDI 3770 prognostiziert. Beurteilungsgrundlagen sind das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Beurteilung aus städtebaulicher Sicht) sowie die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Sofern die Orientierungs- oder Richtwerte überschritten werden, werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet und mit dem Planer abgestimmt. Abschließend werden Textvorschläge für Festsetzungen erarbeitet. Eingangsdaten, Berechnungen und Ergebnisse werden in einem Bericht dokumentiert.

Die Umwandlung der Tennisplätze in Wohnflächen soll in zwei Schritten erfolgen. Der 1. Bauabschnitt soll im Bereich der Plätze 11 und 12 im Osten realisiert werden. Von daher muss zusätzlich auch der Fall beurteilt werden, dass während dieses Zwischenzustandes auch Tennislärm von den Plätzen 4 bis 6 auf den Bauabschnitt 1 einwirkt.

C.3 Natur und Umwelt

C.3.1 Knicks im / am Plangebiet (Verf.: Landschaftsplanung Jacob / Fichtner)

Auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung wurde überprüft, ob die zwischen den Tennisplätzen und der Straße Fannyhöh stockenden Gehölzbestände den gesetzlichen Bestimmungen des Knickschutzes unterliegen. Anlass ist das Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 23. April 2020, nach dem es sich bei dem bezeichneten Gehölzstreifen aus der Sicht der UNB um einen Knick handelt und die Knickschutzbestimmungen zu berücksichtigen sind.

Dazu wurden vorliegende Unterlagen ausgewertet und am 3. Juni 2020 eine Ortsbegehung durchgeführt und fotografisch dokumentiert.

Gemäß der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 13. Mai 2019 gelten als Knicks *„an aktuellen oder ehemaligen Grenzen landwirtschaftlicher Nutzflächen oder zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft angelegte und mit vorwiegend heimischen Gehölzen, Gras- oder Krautfluren bewachsene Wälle mit oder ohne Überhälter. Knicks sind auch entsprechend Satz 1 angelegte Wälle ohne Gehölze und ein- oder mehrreihige Gehölzstreifen zu ebener Erde.“*

In Überlagerung der aktuellen Karte mit der preußischen Landesaufnahme (1878) kann nachvollzogen werden, dass in dem fraglichen Bereich kein historischer Knick vorhanden war (siehe Abbildung unten). Vielmehr erstreckten sich seinerzeit die Niederungsflächen der Hunnau weit in den Bereich der heutigen Tennisanlage.



Abb.: Überlagerung preußische Landesaufnahme (Geoportal Kreis Stormarn)

Anhand des Gesamtplans der Tennisanlage von 1980 ist außerdem ersichtlich, dass die die Tennisplätze umgebenden Pflanzungen anlässlich der baulichen Erweiterungen als Windschutzpflanzung auf den durch Aufschüttung entstandenen Böschungen angelegt wurden (siehe Abbildung unten - Lageplan und Schnittzeichnungen). Diese Pflanzungen umrahmen die jüngsten Tennisplätze 11 und 12 sowohl zur Niederung als auch zur Straße Fannyhöh und zum Wanderweg. Desgleichen sind im Plan Anpflanzungen zwischen den Tennisplätzen 11/12 und 1-6 dargestellt.

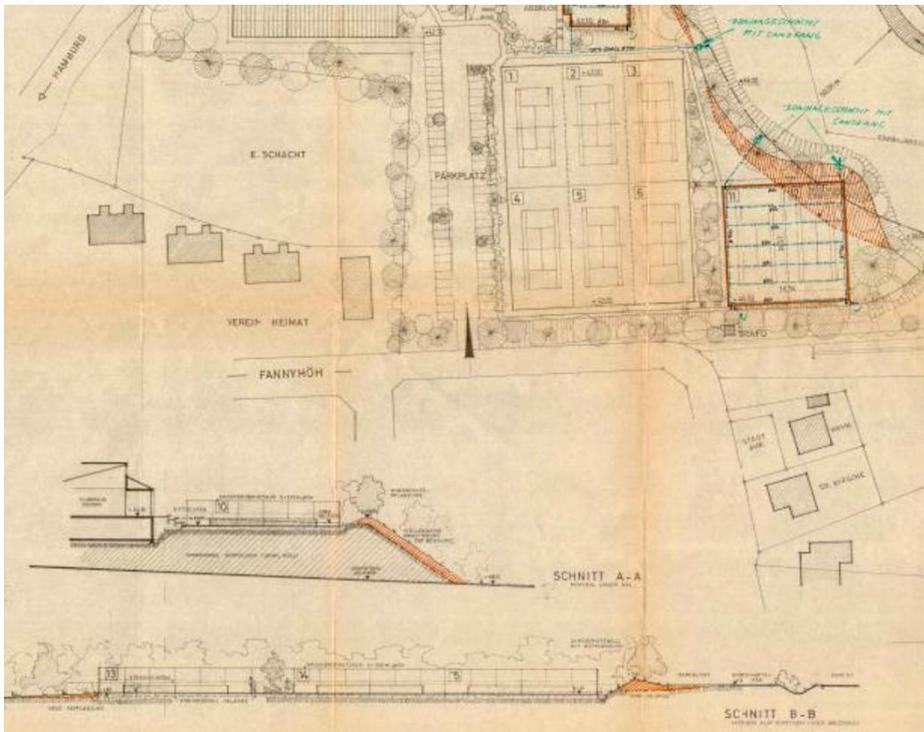


Abb.: Ausbauplanung Erweiterung Tennisplätze

Auch diese Pflanzdarstellungen sprechen gegen eine Einstufung als Knick, da sie zu einem deutlich anderen Zweck als der landwirtschaftlichen Abgrenzung angelegt wurden.

Die Begutachtung der Gehölzbestände vor Ort ergibt folgendes Bild:

Der Gehölzstreifen zwischen den Tennisplätzen und der Straße bzw. dem Wanderweg stellt sich durchgängig als ca. 7-10 m breite Böschung dar, die den von Westen nach Osten zunehmenden Höhenunterschied zwischen dem aufgehöhten Terrain der Tennisplätze und dem Straßenniveau auffängt. Auf Höhe der Zufahrt zu den Parkplätzen beträgt der Höhenunterschied ca. 1-1,5 m, entsprechend des zur Niederung natürlich abfallenden Geländes vergrößert sich der Höhenunterschied auf ca. 2 m.

Der Böschungsbewuchs ist überwiegend von Bäumen mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 25 cm geprägt. Vorherrschende Baumarten sind Buche, Birke, Ahorn, vereinzelt Eiche. Ein Strauchunterwuchs (Hasel, Weide, Ahorn-Sämlinge) ist nur spärlich und abschnittsweise ausgebildet, teils wurde der Strauchbewuchs im oberen Böschungsbereich auf den Stock gesetzt. Eine Krautschicht ist kaum vorhanden.

Auch entlang des Wanderwegs stellt sich der Gehölzbestand auf dessen Nordseite unverändert als eine breite mit Bäumen bewachsene Böschung dar.

Zusammenfassende Einschätzung:

Anhand der Definition der Knickeigenschaften in der Biotopverordnung, der Historie der Entstehung der Gehölzpflanzungen und der aktuellen Bestandsaufnahme vor Ort kann nicht abgeleitet werden, dass es sich bei den Gehölzbeständen auf den breiten Böschungen zwischen den Tennisplätzen und der Straße Fannyhöh bzw. dem Wanderweg um einen Knick im Sinne des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG handelt. Ein gesetzlicher Biotopschutz liegt somit nicht vor. Insofern sind auch die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz nicht anzuwenden.

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn hat sich dieser Einschätzung in der Zwischenzeit angeschlossen (vgl. Anlage 2).

Davon unabhängig sind im Falle einer Überplanung der Tennisplätze die Maßgaben der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

C.3.2 Flächen nach Forstrecht - Flächen für Wald

Ebenfalls im Vorfeld wurde untersucht, ob baumbestandene Flächen im Auebereich (also zwischen Tennisplatzanlage und Hunnau) als „Flächen für Wald nach Forstrecht“ einzuschätzen sind und inwieweit ggfs. notwendige „Waldabstandsflächen“ eine städtebauliche Entwicklung der Tennisplätze entlang der Straße „Fannyhöh“ beeinflussen würde.

Hierzu gab es Abstimmungen und Erörterungen mit dem zuständigen Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) (vgl. Anlage 3).

Das Landesamt hat hierzu nachfolgendes Schrägluftbild zur Verfügung gestellt, aus dem nach Einschätzung der Behörde die bestehenden Waldflächen - Flächen nach Forstrecht ersichtlich sind. Diese befinden sich östlich des Verlaufs der „Hunnau“. Die „Waldflächen“ befinden sich in ca. 50 m und mehr östlich bzw. nordöstlich der Tennisplatzanlage und damit auch der städtebaulichen Entwicklungsfläche. Konflikte mit einzuhaltenden

Waldabstandsflächen von üblicherweise 30 m vom Waldrand zu baulichen Anlagen sind daher nicht gegeben.



Abb.: Flächen für Wald nach Forstrecht (Quelle. LLUR)

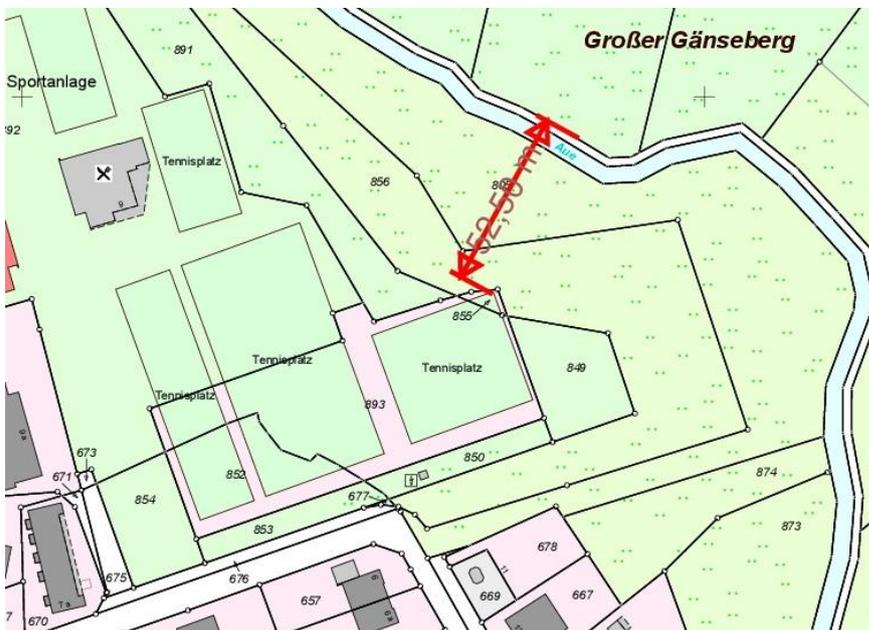


Abb.: Mindest - Waldabstand ca. 52,5 m



Abb.: Lage des Auewalds, Quelle: Biotoptypenkartierung der uNB des Kreises Stormarn

C.3.3 Sonstige Belange von Natur und Umwelt

Neben den Waldflächen bestehen auch weitere geschützte Biotope im Bereich der „Hunnau“: von der uNB des Kreises Stormarn wurden folgende Biotoptypen kartiert:

- Gewässerverlauf der „Hunnau“
- Schilfflächen und Stillgewässer
- Steilhänge

Diese sind jedoch durch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Bereichs der Tennisplätze entlang der Straße „Fannyhöf“ nicht betroffen - naturschutzfachliche bzw. naturschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

C.3.4 Bodenuntersuchungen

Aufgrund des Methanvorkommens im Planbereich sowie wegen weitergehender notwendiger Untersuchungen zum Baugrund und zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, sollen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Ziel ist hierbei die Festlegung des Umgangs mit:

- Methanvorkommen
- Anfallendes Oberflächenwasser
- Ggfs. vorhandene Bodenverunreinigungen

- Gründungsverhältnisse für die Bauvorhaben

D. Neuvermessung

Zu Beginn der Planungsaktivitäten für einen Bebauungsplan soll eine Neuvermessung des Plangebietes erfolgen, die nachfolgend auch die Plangrundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes darstellt.

Insbesondere sind hierbei die wesentlichen Höhenlagen sowie die maßgeblichen Grünelemente aufzunehmen.

E. Ausblick auf die Bauleitplanung

Vorgeschlagen wird daher, einen Bebauungsplan für den Gesamtbereich des konzipierten Wohnquartiers aufzustellen. Dies hat folgende Vorteile: alle gesamtheitlichen notwendigen planerischen Fragestellungen wie Verkehrslärm, Sportlärm, verkehrliche Erschließung, Stellplatzkonzepte, Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser), Bodenverhältnisse / Bodenverunreinigungen, Gesamtgestaltung des Gebietes etc. können im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich beantwortet, diskutiert und gelöst werden.

Da sich der Bebauungsplan auf Flächen einer bisher bestehenden und ausgeübten baulichen Nutzung (Sportnutzung) befindet, kann hier der § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet werden (Stichwort: Nachverdichtung / Umnutzung).

möglicher Festsetzungskatalog im Bebauungsplan wäre:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,4, max. II Vollgeschosse (vgl. FNP)
 Regelungen zu Nebenanlagen / Stellplätzen
 Regelungen zur max. zulässigen Gebäudehöhe
 Weitgehender Erhalt der Eingrünung nördlich der Straße „Fannyhöh“
 Ergänzende Anpflanzungen zwischen Bebauung und Böschungen des Auebereichs
 Lärmschutzfestsetzungen
 Gestalterische Festsetzungen gem. LBO

F. Gesamtbeurteilung der Entwicklungsmaßnahme:

Aufgrund des bereits länger andauernden deutlichen Mitgliederschwunds des THCA (der wohl auch in Zukunft anhalten wird) muss der Verein auf verkleinerten Sportflächen versuchen, ein entsprechendes Sportangebot auch weiterhin anzubieten und sich gleichzeitig im verkleinerten Maßstab wieder wirtschaftlich weiter zu konsolidieren.

Die Stadt Ahrensburg erhält durch die Aufstellung des Bebauungsplans und des damit verbundenen Schaffens von Baurechten in einer städtebaulich exponierten und integrierten Lage im Stadtgefüge (Parkviertel), die Möglichkeit, weitere zusätzliche Wohnungen auf dem „angespannten“ Wohnungsmarkt planerisch vorzubereiten und anzubieten.

Anlagen:

Anlage 1: Einstufung der Gehölzbestände Fannyhöh; Verf.: Landschaftsplanung Jacob / Fichtner; vom 04.06.2020

Anlage 2: email der uNB des Kreises Stormarn zum Thema „Knick“, vom 30.06.2020

Anlage 3: email des LLUR - untere Forstbehörde zum Thema „Wald“; vom 13.03.2020