

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



STADT AHRENSBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 80A
für das Gebiet südlich der Klaus-Groth-Straße,
nordöstlich der Stormarnstraße und
westlich der Manfred-Samusch-Straße

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

NOVEMBER 2008

STADT RAUM • PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

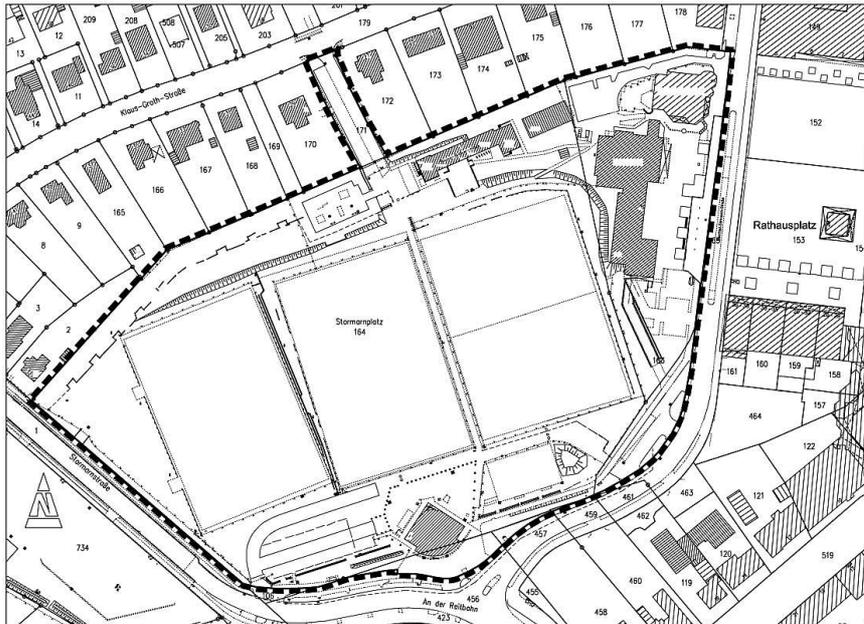
Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Standort 3
2. Ziele und Zwecke der Planung 4
3. Historie und Planungsziele 7
 - 3.1 Entwicklung bis ca. 1950 7
 - 3.2 Entwicklung von 1950 bis 2000 8
 - 3.3 heutiger Bestand und planerische Konkretisierung 12
4. bisheriger Verfahrensablauf 14
5. Übergeordnete Planungen 14
 - 5.1 Landesraumordnungsplan 14
 - 5.2 Regionalplan 15
 - 5.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 15
 - 5.4 rechtswirksame Bebauungspläne 18
6. Bebauungspläne der Innenentwicklung 19
 - 6.1 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ 19
 - 6.2 Ausschlusskriterien 20
 - 6.3 Auswirkungen des „beschleunigten Verfahrens“ 20
7. Begründung der Festsetzungen 21
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung 21
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung 21
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Baulinien, Baugrenzen 22
 - 7.4 Straßenvorkehrflächen besonderer Zweckbestimmung 23
 - 7.5 Gehrechte 23
 - 7.6 grünordnerische Festsetzungen 23
 - 7.7 gestalterische Festsetzungen 24
8. Grünordnerischer Fachbeitrag 24

1. Lage und Standort

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A umfasst das Gebiet des Stormarnplatzes mit seinen Sportplätzen und deren umgebenden Eingrünungen, die angrenzenden, bebauten Bereiche des Rathauses, der Stadtbibliothek und der zwei Jugendzentren sowie des öffentlichen Parkplatzes westlich des Jugendzentrums „42“.

Plangeltungsbereich



Plandarstellung
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten und Südosten durch die Manfred-Samusch-Straße, im Südwesten durch die Stormarnstraße / An der Reitbahn und im Norden durch die Wohngrundstücke südlich der Klaus-Groth-Straße.



Übersichtsplan

Der oben abgebildete Übersichtsplan zeigt die äußerst zentrale Lage des Geltungsbereichs im Stadtgefüge auf. Insbesondere durch das Rathaus und die Stadtbibliothek (als Teilbereich des Plangeltungsbereichs) sowie durch die Nähe zum historischen Kern Ahrensburgs und der innerstädtischen Einkaufszonen bekommt der „Stormarnplatz“ eine große Bedeutung für die weitere Entwicklung der Innenstadt des Mittelzentrums Ahrensburg.

Lage in der Stadt

Nördlich des Plangeltungsbereichs finden sich direkt anschließend Wohngebiete, südwestlich ein „Großparkplatz“ mit südlich anschließenden mehrgeschossigen Bürogebäuden (u.a. mit Standort der Polizei). Südöstlich der Manfred-Samusch-Straße befinden sich ebenfalls Parkplätze und gestalterisch unbefriedigende ehemalige rückwärtige Zonen der Grundstücke, die sich zur Hamburger Straße ausrichten. Hier beabsichtigt die Stadt Ahrensburg (über die Aufstellung eines Bebauungsplanes) eine typische innerstädtische Blockrandbebauung, die den Straßenraum der Manfred-Samusch-Straße auch in diesem Bereich von Südosten stadträumlich fasst.

Weitere Umgebung

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Stormarnplatz und seine prägenden Sportplätze, die von drei Vereinen, teilweise auch für den Punktspielbetrieb genutzt werden, haben in den letzten Jahren erhebliche Änderungen erfahren. Im Jahr 2006 wurde ein erster Kunstrasenplatz anstelle eines bisherigen Spielfeldes baulich umgesetzt. Damit wurde die Sportnutzung auf einer Teilfläche des Stormarnplatzes zumindest für die Lebensdauer einer solchen Platzanlage, also etwa 10 bis 15 Jahre, festgeschrieben. Ein zweiter Kunstrasenplatz wurde dann Ende 2007 errichtet. Es handelt sich dabei um den mittig gelegenen sowie den westlich gelegenen Sportplatz.

weiterhin bestehende Nutzungen - Sportplätze

Der bisher unmittelbar am Rathaus gelegene Fußballplatz wird aufgegeben und soll als zukünftiger, zentral gelegener Stadtpark, Spiel- und Freizeitfunktionen aufnehmen. Durch die günstige Lage und den vorhandenen umgebenden Einrichtungen besteht hier die Möglichkeit eine grüne Freifläche für Anlieger und für die Allgemeinheit anzubieten. Es soll eine Freizeitfläche entstehen, die für jedermann öffentlich zugänglich und durch Untergliederung in verschiedene Teilbereiche ein attraktives, hochwertiges Angebot für verschieden Alters- und Interessengruppen bietet. Die bestehenden wichtigen fußläufigen Verbindungen und Beziehungen aus den umliegenden Quartieren (insbesondere aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten) sollen dabei gesichert und gewährleistet werden.

Entwicklung eines neuen Stadtparks

Die Zone an der Manfred-Samusch-Straße südlich des Rathauses und östlich des Jugendzentrums „42“ sollen einer straßenbegleitenden Bebauung zugeführt werden. Diese soll jedoch nicht als „geschlossener Blockrand“ entwickelt werden, sondern mit einer offenen Bauweise, in Form von einzelnen Stadthäusern, mehrere Eingangssituationen zum zukünftigen Stadtpark ermöglichen.

Gemeinbedarfseinrichtungen an der Manfred-Samusch-Straße

Insbesondere das „Peter-Rantzau-Haus“ als Altenbegegnungsstätte soll in diesem Bereich seinen zukünftigen zentral – innerstädtisch gelegenen Standort finden. Der bisherige Standort in der Straße Woldenhorn Nr. 3 wird dann aufgrund der dort vorhandenen beengten Verhältnisse aufgegeben werden.

Peter-Rantzau-Haus

„Im Peter-Rantzau-Haus (PRH) gestalten Bürgerinnen und Bürger ab 50 aktiv ihre Freizeit, treffen sich mit anderen und gehen ihren kulturellen Neigungen nach. Das PRH fördert ausdrücklich das freiwillige, ehrenamtliche Engagement und unterstützt Interessierte beim Aufbau neuer Angebote.“

Auszug aus dem
Internet – Auftritt
des Peter-Rantzau-
Hauses

Gedächtnistraining, Schach, Skat, Tanzen, Gymnastik, Handarbeiten, Kreativwerkstatt, Chor, Literaturkreis, die Arbeit der Ahrensburger Zeitzeugen, "Aktiv ab 50-Frauengruppen", Bridge, Malen und viele andere Gruppen sind aktiv im PRH und laden zum Mitmachen ein. In einem kleinen Café können Sie bei Kaffee und Kuchen gemütlich beisammen sitzen. Das Café wird durch ein engagiertes Team freiwilliger Helferinnen während der Woche in der Zeit von 14.00- 17.00 Uhr organisiert.

Nutzungsschwer-
punkte des PRH

Im Laufe des Jahres finden zahlreiche Einzelveranstaltungen, z.B. Lichtbildvorträge, Lesungen oder Diskussionsabende statt, zu denen Sie herzlich eingeladen sind. Unser abwechslungsreiches Ausflugs- und Fahrtenprogramm bietet Ihnen -organisiert und geleitet von kundigen Freiwilligen- vielfältige Möglichkeit, Kunst, Kultur, Besichtigungen, andere Städte, Ahrensburg u.v.m. per Bus, Bahn oder "per pedes" zu erkunden.

Weitere Freizeitange-
bote

Im PRH finden wechselnde Kunstausstellungen statt, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Zu den Vernissagen ist die Öffentlichkeit ebenfalls herzlich willkommen. Die Termine können Sie der Presse oder unserer Homepage unter dem Stichwort "Aktuelles" entnehmen. Auf Wunsch holen wir Gäste, die in ihrer Gehfähigkeit eingeschränkt sind, mit einem Fahrdienst von zu Hause ab und bringen diese nach den Veranstaltungen wieder nach Hause. Das Peter-Rantzau-Haus bietet im Rahmen seiner Stadtteilarbeit auch interessante Angebote in der Wohnanlage der AWO Ahrensburg im Gartenholz an, die allen Bürgerinnen und Bürgern offen stehen.

Stadtteilarbeit

Das PRH kooperiert mit zahlreichen Verbänden und Organisationen in Ahrensburg und Umgebung und ist Mitglied im Hospiz Ahrensburg e.V. Die Arbeit des Hospizvereins wird vom PRH aktiv unterstützt und gefördert. Eine weitere Kooperation besteht mit dem Seniorenportal "lebensphasen.de", die ein barrierefreies Internetportal für Menschen ab 50 Jahren anbieten und auf unserer Startseite angewählt werden können.

Kooperationen des
PRH

Das Peter-Rantzau-Haus untersteht einem Kuratorium, das sich aus allen ortsansässigen Verbänden der Freien Wohlfahrtspflege, sowie der Stadt Ahrensburg zusammensetzt: Deutsches Rotes Kreuz, Ortsverein Ahrensburg, Evangelisch- lutherische Kirchengemeinde Ahrensburg, Katholische Kirchengemeinde Ahrensburg, AWO OV Ahrensburg e.V. Geschäftsführender Träger des PRH ist die AWO Ah-

Träger des PRH

rensburg e.V. Das Haus ist behindertengerecht ausgestattet. Der Eingang ist ebenerdig und gekennzeichnete Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.“

Alle baulichen Entwicklungsbereiche sowie bestehende Nutzflächen des Plangeltungsbereichs werden planungsrechtlich als Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen unterschiedlicher Zweckbestimmungen vorgesehen.

Der angrenzende Rathausplatz ist für Ahrensburg die funktional wichtigste und atmosphärisch – gestalterisch ungenügende Platzanlage der Stadt. Neben den typischen Gebäudefassaden der 60er Jahre, 70er und 80er Jahre, der Stadtgestalt der Platzes selbst im Originalzustand, ist insbesondere die überdimensionierte Größe der Platzfläche für die „unbehagliche“ Atmosphäre verantwortlich. Neben der Möglichkeit die Dimensionierung des Platzes selbst grundsätzlich zu verändern, kann zumindest im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 80A entsprechendes Planrecht geschaffen werden

- um die Rathausplatz - Fläche an der Süd-West-Ecke baulich-räumlich zu schließen
- um durch eine Bebauung entlang der Manfred-Samusch-Straße ein Spannungsverhältnis zwischen „engem“ Straßenraum und „weitem“ Rathausplatz zu erzeugen
- um zwischen „Stadtplatz“, Straßenraum und Grünraum des Stadtparks zu vermitteln

Insgesamt soll im Verbund mit den verbleibenden sportlichen Anlagen, dem Rathaus und der Stadtbibliothek, den bestehenden Jugendzentren und der vorgesehenen Altenbegegnungsstätte Peter-Rantzau-Haus weitere öffentlichkeitsbezogene und bürgernahe Freizeitangebote für alle Ahrensburger, im generationenübergreifenden Sinne, an zentraler Stelle der Innenstadt angeboten und weiter entwickelt werden.

Gemeinbedarf in zentraler Lage

Baulich – räumliches Konzept

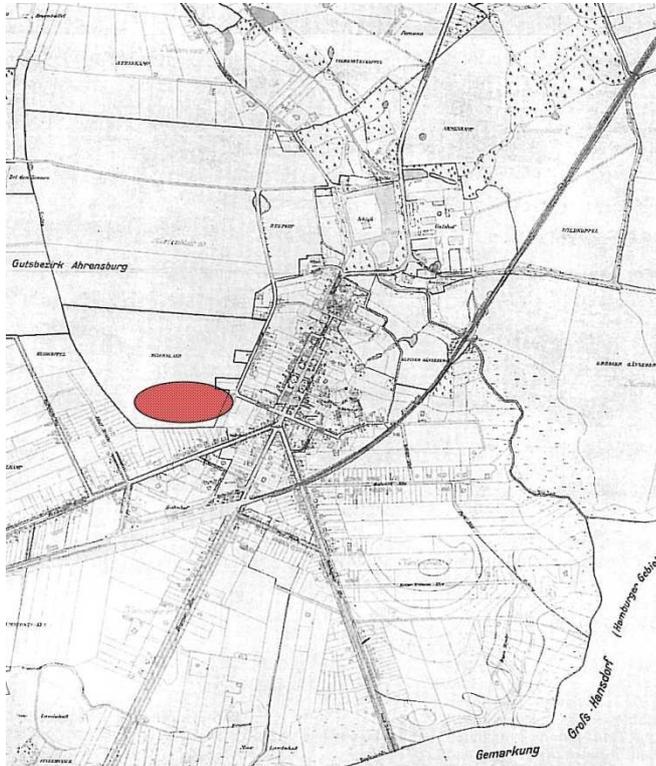
generationenübergreifende, öffentlichkeitsorientierte Einrichtungen



Senkrechtluftbild,
ca. 2006

3. Historie und Planungsziele

3.1 Entwicklung bis ca. 1950



Stadtgrundriss um 1900 mit Lage des „zukünftigen“ Stormanplatzes

Die Lage und Situation des damals noch nicht vorhandenen Stormanplatzes ist um 1900 weder zentral gelegen noch erschlossen. Der Bereich ist typischer „Außenbereich“ und wahrscheinlich landwirtschaftlich genutzt. Er liegt „neben“ den barocken und gründerzeitlichen Entwicklungsstrukturen und Orientierungslinien, obwohl die räumliche Nähe zum städtischen Zentrum gegeben ist.

Lage „neben“ der Stadt



Luftbild um 1920

Um 1920 ist am linken Bildrand die „Reitbahn“ erkennbar, die das Plangebiet bereits vor ca. 90 Jahren in seinen Dimensionen vorprägte. Die Straße Reeshoop verlief bis zur Höhe des jetzigen Rathauses und knickt dann nach Osten ab, eine weitere Erschließung nach Süden, im östlichen Bereich der „Reitbahn“ ist nicht erkennbar.



Luftbild – 50er Jahre

Der Marktbetrieb hat seinen Standort gefunden, der zukünftige Rathausplatz entbehrt jedoch noch seiner Randbebauung. Das neue Rathaus existiert noch nicht, auch die Manfred-Samusch-Straße ist noch nicht gebaut.

3.2 Entwicklung von 1950 bis 2000

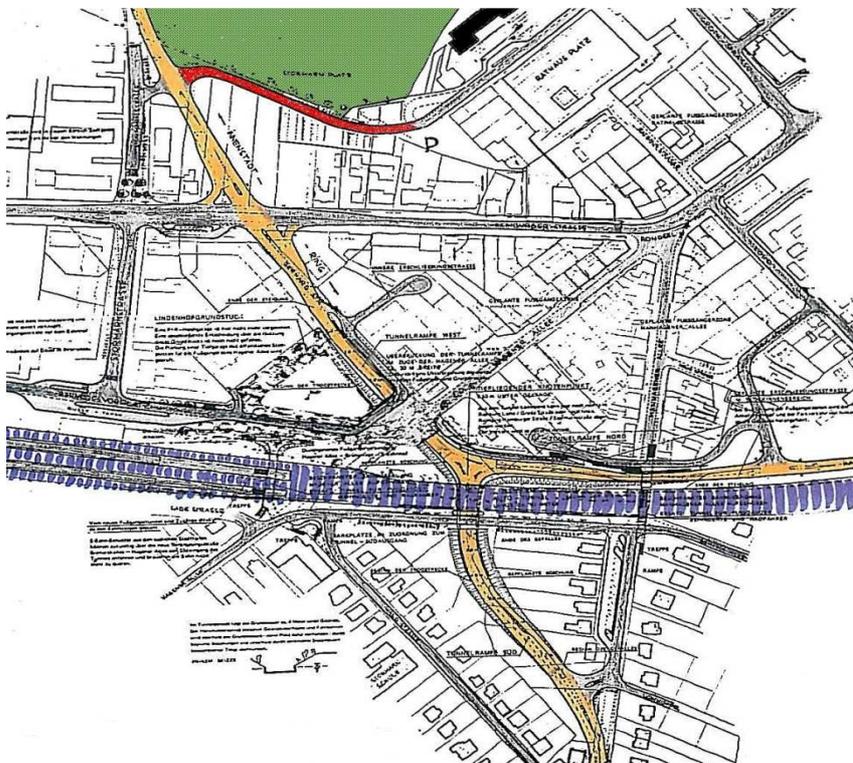


Luftbild – 70er Jahre

Das neue Rathaus existiert bereits, der nach Süden verlaufende Stich der Manfred-Samusch-Straße (mit Wendeanlage) ist errichtet wie auch die prägende Platzrandbebauung des Rathausplatzes, auch der Pavillon existiert bereits.



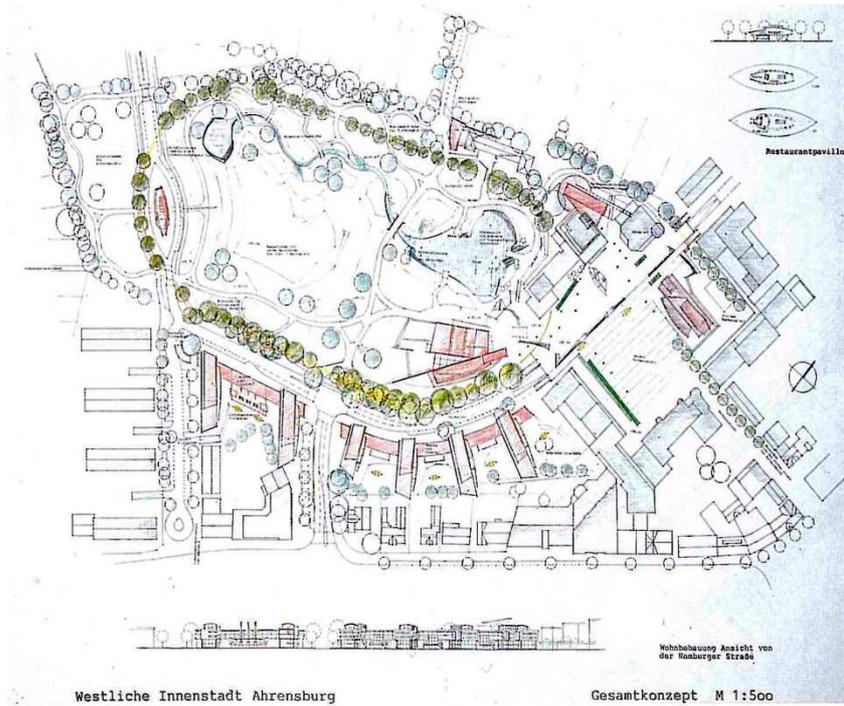
Senkrechtluftbild, ebenfalls ca. 70er Jahre



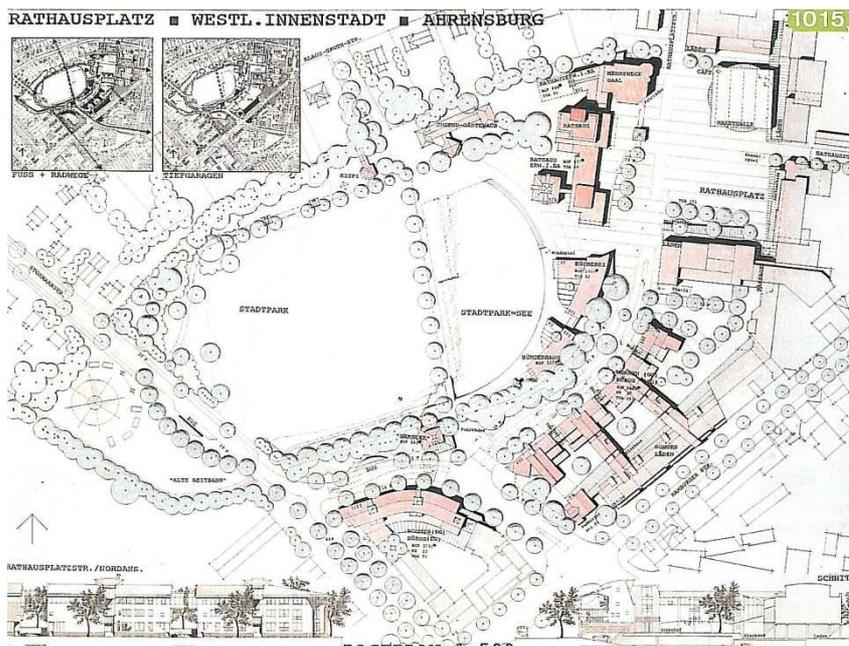
Planung der „Kern-tangente“

Die Entwicklungspotenziale des Bereichs wurden insbesondere durch Wettbewerbsverfahren im Jahre 1991 planerisch und stadträumlich untersucht. Die Preisträger der 1. Preisgruppe zeichneten sich dabei v.a. durch folgenden Merkmale aus: bauliche Anlagen finden sich auch nordwestlich der Manfred-Samusch-Straße (um den Straßenraum in diesem Abschnitt stadträumlich besser zu definieren und um dem Rathausplatz ebenfalls einen räumlichen Abschluss an der Süd-West-Seite geben zu können). Der Gesamtbereich des Stormarnplatzes wurde unter Aufgabe der sportlichen Anlagen für eine Nutzung als großflächigen Stadtpark vorgesehen.

Wettbewerb 1991

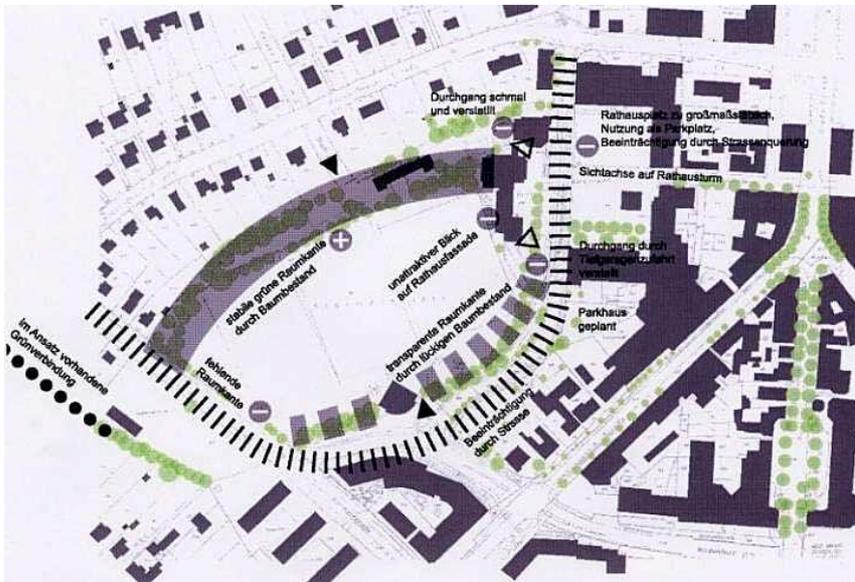


Wettbewerb 1991 –
Preisträger der 1.
Preisgruppe



Wettbewerb 1991 –
Preisträger der 1.
Preisgruppe

Ein weiteres Wettbewerbsverfahren wurde dann im Jahr 2000 durchgeführt. Der Preisträger vertiefte die im Jahr 1991 gewonnenen städtebaulichen Zielvorgaben und konzipierte in einer vergleichbaren Grundhaltung ein Konzept zur Bebauung beidseitig der Manfred-Samusch-Straße, der Entwicklung des Stadtparks und des stadträumlichen Lückenschlusses des Rathausplatzes.

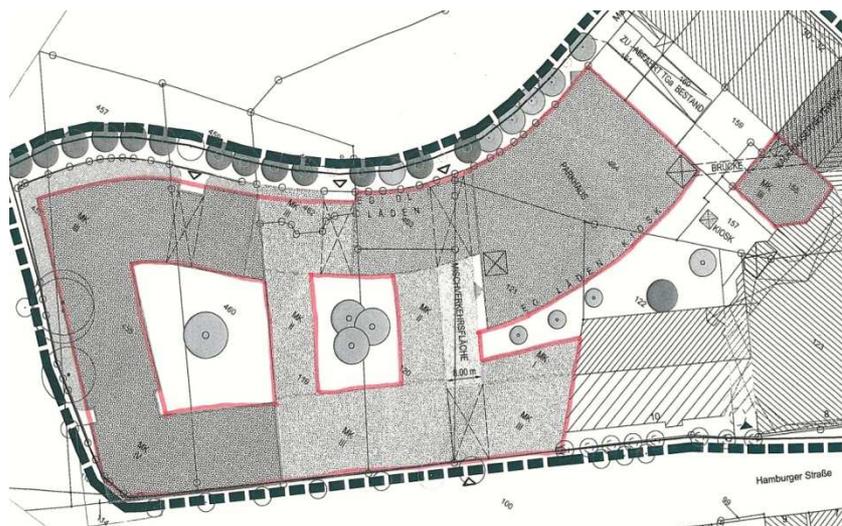


Wettbewerb 2000,
Preisträger - Grund-
konzept



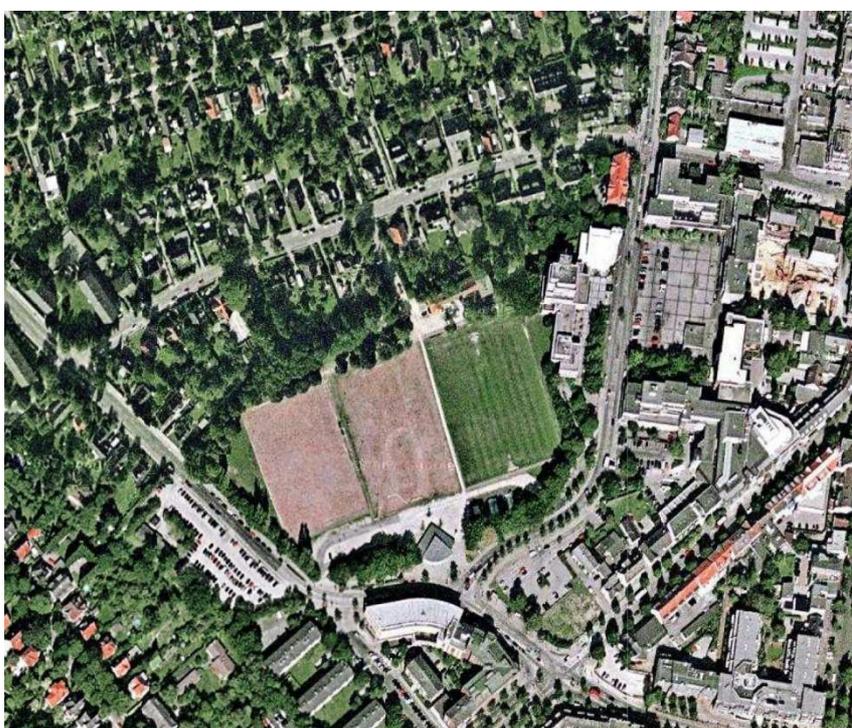
Wettbewerb 2000,
Preisträger - räumliches Konzept

Der Vorschlag für eine innerstädtische Bebauung südöstlich der Manfred-Samusch-Straße und nordwestlich der Hamburger Straße wurde dann im Weiteren auch für die Aufstellung eines Bebauungsplans als stadträumliche und nutzungsmäßige Zielvorgabe festgelegt.



Bebauungsplan –
Vorentwurf für den
Bereich zwischen M.-
S.-Straße und Ham-
burger Straße

3.3 heutiger Bestand und planerische Konkretisierung



Luftbild um 2007

Aufgrund der eingeschränkten bzw. nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten des Peter-Rantzau-Hauses am Standort Wolkenhorn, wurde die Entscheidung getroffen, die Altenbegegnungsstätte zukünftig im Bereich des Stormarnplatzes, südlich des Rathauses, in zentraler Lage der Innenstadt, neu zu errichten.

Neuer Standort des
Peter-Rantzau-
Hauses

Der Preisträger des Wettbewerbs von 2000 erarbeitete im Folgenden einen Rahmenplan – Konkretisierung, um eine sinnvolle Standortfestlegung des Peter-Rantzau-Hauses, unter den Rahmenfestlegungen und Berücksichtigung der stadträumlichen und nutzungsmäßigen Ziele des Wettbewerbsergebnisses von 2002 zu bestimmen.

Konkretisierung des
Wettbewerbsergeb-
nisses von 2000



Rahmenplan - Konkretisierung

Die Rahmenplan – Konkretisierung berücksichtigt bereits den weiteren Bestand der zwei westlich gelegenen Sportfelder und sah ursprünglich den Standort des Peter-Rantzau-Hauses direkt im südlichen Anschluss an das Rathaus vor. Dieser Standort wurde jedoch im Verlauf des Aufstellungsverfahrens nochmals überprüft. Aufgrund weiterer funktionaler Überlegungen wurde der zukünftige Standort des Peter-Rantzau-Hauses dann weiter südlich am Rand der Manfred-Samusch-Straße festgelegt. Berücksichtigt wurde ebenfalls die Entwicklung eines innerstädtischen Stadtparks in direkter Benachbarung westlich des Rathauses.

Weitergehende Überlegungen



Gestalterisches und stadtplanerisches Zielkonzept - 2008

4. bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg vom 08.10.2007 für den Bebauungsplan Nr. 80A eingeleitet. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Aufstellungsbeschluss

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung am 17.07.2008 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Ahrensburg stattgefunden.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 gleichzeitig durchgeführt (vombis).

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

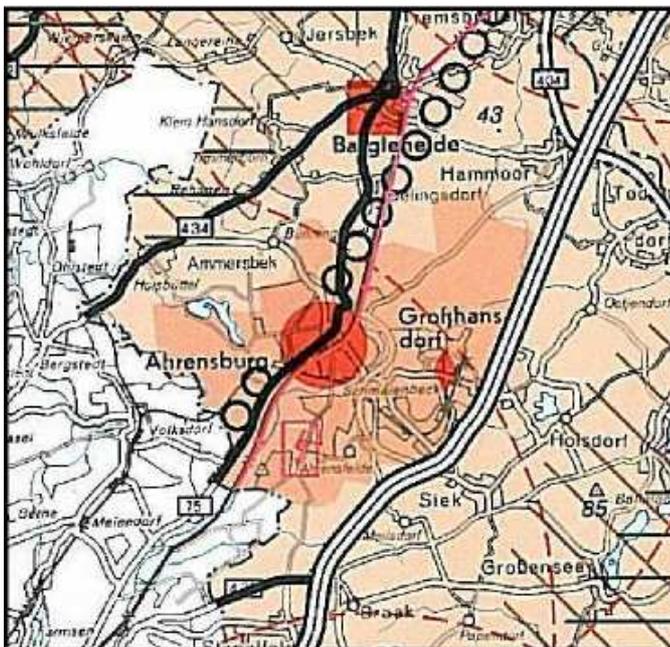
5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesraumordnungsplan

Gemäß Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein von 1998 liegt Ahrensburg als ausgewiesenes Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg sowie innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange u.a. eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben.

Mittelzentrum

Baulicher Verdichtungsprozess



Planausschnitt Landesraumordnungsplan

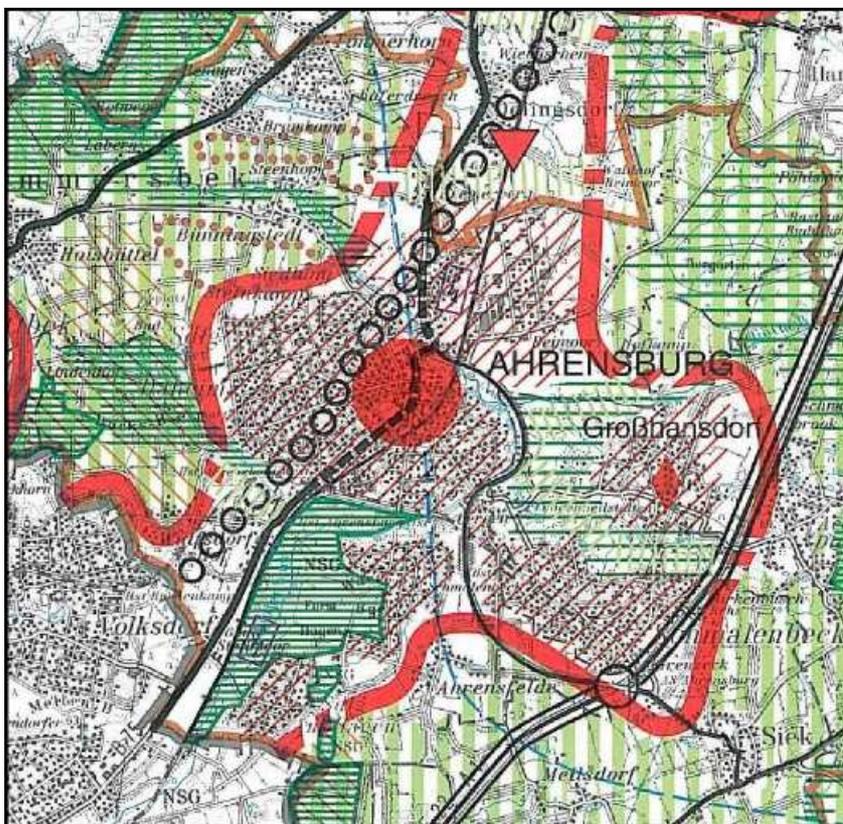
5.2 Regionalplan

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

Achschwerpunkt

U.a. soll das Stadtzentrum durch die Erweiterung von Flächen für Handel, Dienstleistungen und Wohnen zu einer leistungsfähigen und attraktiven Stadtmitte ausgebaut werden. Der Bebauungsplan entspricht dieser regionalplanerischen Zielsetzung in besonderem Maße.

Ziel ist u.a. eine leistungsfähige und attraktive Stadtmitte



Planausschnitt
Regionalplan

5.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A vorwiegend öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen Rathaus und Stadtbibliothek sowie das nördlich angrenzende Jugendzentrum sind entsprechend der Bestandssituation als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ dargestellt.

Flächennutzungsplan



Planausschnitt FNP
(ursprünglich)

Im Zuge der baulichen Umsetzung der Tangente (Durchbruch der Stormarnstraße) und der dann möglichen Anbindung der Manfred-Samusch-Straße in das überörtliche Straßensystem durch deren Verlängerung bis zur Straße An der Reitbahn, ergaben sich für den Plangeltungsbereich und den Randbereichen des Bebauungsplanes Nr. 80A Änderungen des bis dahin rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Auch die Errichtung und der Bau des Jugendzentrums „42“ im Kreuzungsbereich der Straße An der Reitbahn und der Manfred-Samusch-Straße bedingten eine Änderung der Darstellungen des bis dahin rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich.

Weitere Änderungen des FNP im Bereich „Stormarnplatz“



7. Änderung des FNP
vom Juni 1985



22. Änderung des
FNP vom Oktober
1999

Aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Ahrensburg, das Gesamtgebiet des Stormarnplatz zum zentralen innerstädtischen Bereich für öffentlichkeitsrelevante Einrichtungen – „soziales und kulturelles Zentrum“ (Gemeinbedarf, Sport und Spiel, öffentliche Verwaltungen) zu entwickeln, müsste der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A geändert werden. Da jedoch das Planungsinstrument „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB angewandt wird, kann auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Entsprechend den Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Vgl. auch Pkt. 5 dieser Begründung.

Anpassung des FNP
im Wege der Berich-
tigung gem. § 13a
BauGB

Auch der Landschaftsplan zeigt für den Stormarnplatz die ehemalige Nutzungszielsetzung auf. Überwiegend sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Spielplatz“ dargestellt. Zusätzlich wurde auch das Planzeichen „Grünflächen - Grünanlage – geplant“ ausgewiesen. Der Bereich des Rathauses und der Stadtbibliothek sind als Wohn- und Mischbauflächen mit dem Einschrieb Sonderbaufläche dargestellt. Südlich des Stormarnplatzes ist im Kreuzungsbereich der Manfred-Samusch-Straße / An der Reitbahn ein „Großparkplatz“ auf Wohn- und Mischbauflächen dargestellt. Auch die Hauptwegeverbindungen über den Stormarnplatz sind als Bestand bzw. zum damaligen Zeitpunkt (Juli 1992) als geplant ausgewiesen. Insbesondere die Entwicklung des neuen Stadtparks sowie die Übernahme der öffentlichen Querungsmöglichkeiten über den Stormarnplatz als Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 80A entsprechen den Darstellungen des Landschaftsplans. Der Großparkplatz wird nicht weiterverfolgt, in diesem Bereich soll eine, als Einzelhausbebauung vorgesehene Randbebauung mit Gemeinbedarfseinrichtungen umgesetzt werden. Der Gesamtbereich wird zwar zukünftig als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, wesentliche Zielaussagen des Landschaftsplans werden jedoch grundsätzlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan

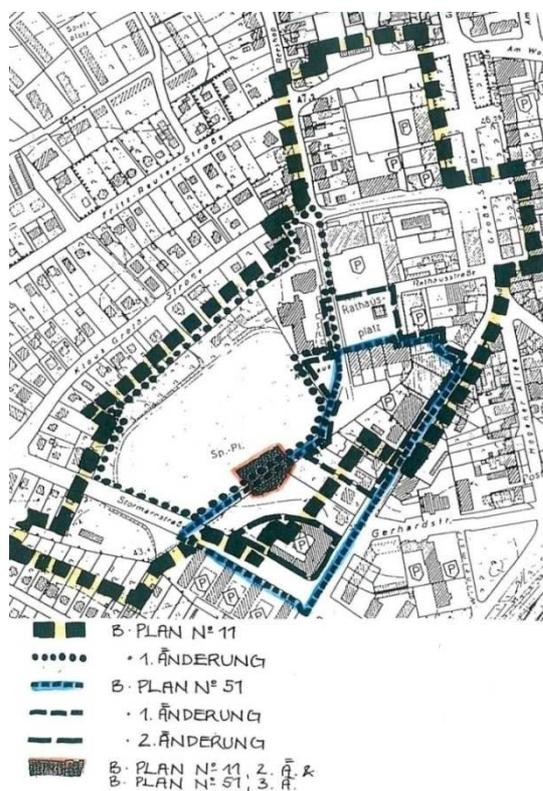
Planausschnitt
Landschaftsplan



5.4 rechtswirksame Bebauungspläne

Für den Bereich des Stormarnplatzes wurden bisher zwei Bebauungspläne aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 11 und Nr. 51), die auch jeweils mehrfach geändert wurden. Die Planungsanlässe für die Bebauungspläne und deren Änderungen waren identisch mit den stadtentwicklungsplanerischen Zielen die mit den o.g. Änderungen des Flächennutzungsplans aufgezeigt worden sind.

Rechtswirksame
Bebauungspläne



Übersicht über die
Bebauungspläne Nr.
11 und Nr. 51 sowie
deren Änderungen



B-Plan-Änderungen
für das Baurecht des
Jugendhauses „42“

6. Bebauungspläne der Innenentwicklung

6.1 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Es muss sich grundsätzlich dabei um Bebauungspläne handeln, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und entsprechend in einem „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden können.

Innenentwicklung
und beschleunigtes
Verfahren

„Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beziehen sich dabei auf die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen (dies ist hier der Fall) und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs (auch dies trifft hier zu). In Betracht kommen somit grundsätzlich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB und Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen (dies trifft ebenfalls hier zu).

Gebiete mit „alten“
Bebauungsplänen

Da solche Bebauungspläne (gem. § 13 a BauGB) keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen (Absatz 2 Nr. 1), bedürfen sie der europarechtlich gebotenen Begrenzung. Dazu enthält Satz 2 Abgrenzungen nach bestimmten Größen, wobei zwei Fallgruppen unterschieden werden: In der Fallgruppe 1 kommt es dabei allein darauf an, ob die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche unter der Größe von 20.000 qm bleibt (ohne Nebenanlagen, Garage, Stellplätze oder sonstigen Versiegelungen). Die maximale Grundfläche wird im Bebauungsplan Nr. 80A über die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen definiert. Die Gesamtfläche der sechs im Plangeltungsbereich ausgewiesenen „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksflächen) beträgt knapp 7.000 m² und bleibt somit deutlich unter dem Schwellenwert der Fallgruppe 1 von 20.000 qm.

Voraussetzungen:
Maximale Grundfläche
unter 20.000 qm

6.2 Ausschlusskriterien

Das beschleunigte Verfahren (und somit auch die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Übrigen ist das beschleunigte Verfahren ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

B-Plan hält die Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB ein

6.3 Auswirkungen des „beschleunigten Verfahrens“

Beim beschleunigten Verfahren gelten grundsätzlich die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Insoweit kann von den so genannten frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch hat sich die Stadt Ahrensburg, aufgrund der Planungsziele, die Innenstadt grundsätzlich durch öffentlichkeitsbezogene Einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen aufzuwerten und zu stärken, dazu entschlossen, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerinformationsveranstaltung) durchzuführen. Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde jedoch verzichtet.

Weniger Beteiligungsschritte

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine spezifische Betrachtung der planerischen Eingriffe in den Baumbestand (mit entsprechenden Empfehlungen für Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst – Gestaltung des zukünftigen Stadtparks) wird jedoch vorgenommen. Ebenfalls wird der grundsätzliche Eingriff im Vergleich mit der Bestandssituation dargestellt sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung und Bewertung erstellt.

Umweltprüfung und Umweltbericht nicht notwendig

Darüber hinaus ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird.

Zusätzliche Hinweise in der Bekanntmachung

Auch auf die Erarbeitung der so genannten „zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB kann nach Ende des Aufstellungsverfahrens verzichtet werden.

Keine zusammenfassende Erklärung

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Gesamtbereich des Stormarnplatzes planerisch intensiven öffentlichkeitsorientierten Nutzungen zugeführt werden soll („soziales und kulturelles Zentrum“, Sport / Spiel und Stadtpark) bzw. diese Nutzungen bereits vorhanden sind (Rathaus, Stadtbibliothek, Jugendzentren, Sportfelder) wird der komplette Plangeltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Entsprechend der bestehenden bzw. vorgesehenen Nutzungen werden diese Flächen für Gemeinbedarf entsprechend gegliedert und nach unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen: öffentliche Verwaltung und Kultur für Rathaus und Stadtbibliothek, soziales und kulturelles Zentrum für die bestehenden Jugendzentren sowie die zukünftigen baulichen Anlagen an der Manfred-Samusch-Straße, Parkanlage für den zukünftigen Stadtpark sowie Spiel und Sport für den Bereich der bestehenden Sportfelder und deren Randbereiche. In den ausgewiesenen Zonen für das „soziale und kulturelle Zentrum“ sind darüber hinaus auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke und für öffentliche Verwaltungen zulässig. Dies schränkt die Nutzungsvielfalt weniger ein und gewährleistet eine mögliche zeitnahe bauliche Umsetzung.

Flächen für Gemeinbedarf

Die neuen Baumöglichkeiten südlich des Rathauses liegen zukünftig in einem vollkommen öffentlichen Stadtraum; der stadträumlichen und baugestalterischen Ausformulierung dieser baulichen Anlagen kommt daher eine sehr große Bedeutung zu. Insbesondere herkömmliche Nebenanlagen können stadtgestalterisch negativ auf den gesamten Bereich ausstrahlen, Nebenanlagen werden daher insoweit eingeschränkt, als sie nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Nebenanlagen

Aufgrund gleicher Überlegungen und stadtgestalterischer Zielsetzungen sind Garagen im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig

Garagen

Da die festgesetzten öffentlichkeitsorientierten Nutzungen einen hohen Besucherverkehr nach sich ziehen können, sind Tiefgaragen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Rathaus“, „Stadtbibliothek“ und „soziales und kulturelles Zentrum“ allgemein zulässig.

Tiefgaragen

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Insbesondere die neuen Bebauungsmöglichkeiten entlang der Manfred-Samusch-Straße sind aufgrund verschiedener Wettbewerbsergebnisse und weitergehender städtebaulicher Vertiefungen entwickelt worden. Hier sind u.a. die zukünftigen Grundstücksgrenzen nicht abschließend festgelegt und können auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich nicht ausgewiesen werden. Um das Maß der baulichen Nutzung festzulegen wird daher auf eine Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Festgelegt wird daher eine „absolute“ Grundfläche (als Festset-

Maximal zulässige Grundfläche als zeichnerische Festlegung

zung der tatsächlichen Flächengröße der überbaubaren Grundstücksfläche), die sich über die zeichnerische Flächengröße der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt – „ die maximal zulässige Grundfläche (GR) ergibt sich durch die Flächengröße der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen“. Dies gewährleistet die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts weit besser als die Festsetzung einer GRZ.

Durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Tiefgaragen darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) ggfs. überschritten werden, jedoch nur bis zu maximal 80 % der zukünftigen Grundstücksfläche. Dies sind auch in anderen Baugebieten übliche Überschreitungsmöglichkeiten.

Das angestrebte stadträumliche Ziel der Bebauung nordwestlich der Manfred-Samusch-Straße sieht eine bauliche „Vermittlung“ zwischen dem 6-geschossigen Rathaus im Norden und dem eingeschossigen Jugendzentrum „42“ im Südwesten vor. Die Abstufung der Anzahl der Geschosse und der damit verbunden Höhenentwicklung, die sich nach Südwesten stetig verringert, wurde durch entsprechende Festzungen zur Geschossigkeit als Höchstmaß sowie als Mindest- und Höchstmaß festgelegt.



Um die oben dargestellte stadträumliche Zielvorstellung der Höhenentwicklung noch präziser regeln zu können, wurden für die neuen Bebauungsmöglichkeiten zusätzlich noch absolute maximale Wandhöhen (Traufhöhen) ausgewiesen, die sich grundsätzlich an den Festlegungen zur Geschossigkeit orientieren.

7.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauweise wurde gemäß des Bestandes bzw. des umzusetzenden städtebaulichen Konzepts als offene Bauweise festgelegt. Diese Festsetzung sichert grundsätzlich die gewollten Abstandsflächen zwischen den neuen Einzelhäusern und gewährleistet räumlich die Zugangsmöglichkeiten zum zukünftigen Stadtpark von der Manfred-Samusch-Straße aus. Der bestehende Rathauskomplex ist jedoch breiter als 50 m, entsprechend ist hier die Festsetzung einer offenen Bauweise nicht möglich. Hier wird eine so genannte „abweichende“ Bauweise festgesetzt; aufgrund dieser Festsetzung sind auch Gebäude mit mehr als 50 m Breite zulässig, die Abstandsregelungen nach Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ebenfalls gemäß des Bestandes bzw. des umzusetzenden städtebaulichen Konzepts als einzelne „Baufelder“ festgelegt. Die gewollte Ecksituation zur räumlichen Schließung des Rathausplatzes bedingt eine zwingen-

Überschreitung der zulässigen GR

Geschossanzahl

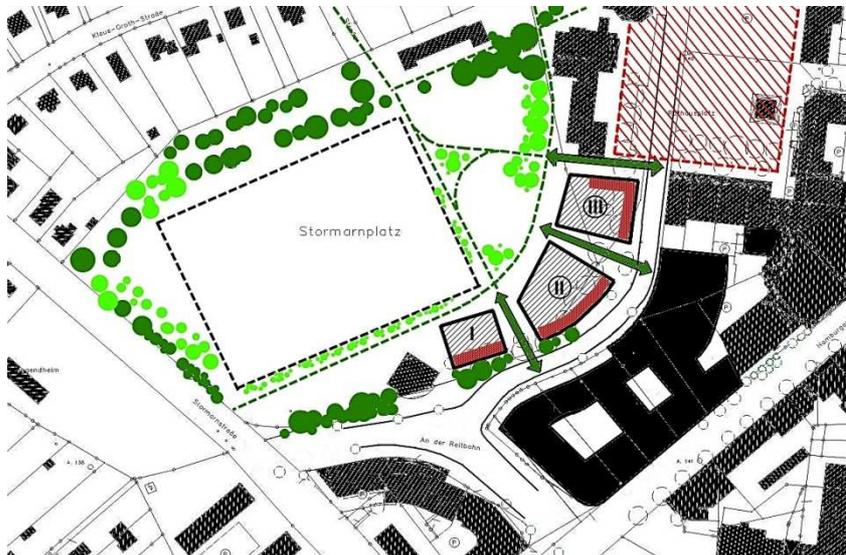
„Kubatur“ – Skizze zur Höhenentwicklung der neuen Gebäude zwischen Rathaus und „42“

Maximale Wandhöhen

Offene und abweichende Bauweise

Überbaubare Flächen, Baulinien, baugrenzen

de Festlegung des Standorts des zukünftigen Baukörpers und seiner Fassaden, entsprechend wurden hier Baulinien festgesetzt. Die sonstigen überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen, die unterschritten werden können, festgelegt.



Städtebaulich –
stadträumliches
Konzept

7.4 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Stormarnplatz übernimmt bereits im Bestand die Funktion verschiedene Stadtquartiere miteinander zu verbinden. Insbesondere die bestehende Wegeverbindung der nördlich gelegenen Wohngebiete über den Stormarnplatz zur Innenstadt bekommt hierbei eine wichtige Bedeutung; diese Wegeverbindung wird auch zukünftig erhalten bleiben und wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Fahrradweg“ festgesetzt.

7.5 Gehrechte

Eines der wesentlichen Zielvorgaben des städtebaulichen Konzepts sieht vor, dass der zukünftige Stadtpark direkt von der Manfred-Samusch-Straße erreichbar sein muss. Entsprechend werden zwischen den ausgewiesenen einzelnen Baufenstern südlich des Rathauses Gehrechte für die Öffentlichkeit festgesetzt. Dies sichert und gewährleistet mehrfache öffentliche Zugangsmöglichkeiten für den zukünftigen Stadtpark, auch dann, wenn sich diese Bereiche zukünftig in Privateigentum befinden.

Gerecht für die Öffentlichkeit

7.6 grünordnerische Festsetzungen

Der Plangeltungsbereich ist durch Baumpflanzungen in seinen Randbereichen geprägt. Diese bestehenden Grünstrukturen werden durch entsprechende Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. zum Erhalt von Einzelbäumen gesichert. Im Bereich der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im zukünftigen „sozialen und kulturellen Zentrum“ südlich des Rathauses werden jedoch einige „Alt“ – Bäume nicht erhalten werden können. Entsprechende Baumbe-

bestehende Bäume

wertungen und Ausgleichsmaßnahmen werden im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben und dargestellt.

Der o.g. Fußweg wird aufgrund seiner wichtigen Wegebeziehung und seiner Lage im Plangeltungsbereich mit einer räumlich prägnanten Baumreihe versehen und damit stadtgestalterisch aufgewertet – diese Bäume werden „zum Anpflanzen“ festgesetzt.

Baumpflanzungen
am Fußweg

7.7 gestalterische Festsetzungen

Im Bereich südlich des Rathauses am Standort des neuen Peter-Rantzau-Hauses und den benachbarten Baufeldern bekommt die Gestaltung der neuen baulichen Anlagen und die Ausgestaltung der öffentlich begehbaren „Zwischenräume“ eine besondere Bedeutung. Vor allem gestalterisch und stadträumlich störende Nebenanlagen sind daher nur zulässig, wenn sie von öffentlich begehbaren Flächen nicht eingesehen werden können und in das Hauptgebäude integriert sind.

Nebenanlagen

Der Stadtraum um das Rathaus und den Rathausplatz ist weitgehend geprägt durch mehrgeschossige Gebäude mit flachem Dachabschluss. Diese typischen Kubaturformen sollen auch bei den neuen Bebauungen südlich des Rathauses umgesetzt werden, daher sind hier nur Flachdächer, flachgebeigte Dächer, Pultdächer und Tonnendächer zulässig.

Dachformen

8. Grünordnerischer Fachbeitrag

Siehe Anlage:

Grünordnerischer Fachbeitrag
Büro Landschaft & Plan
Dipl.-Ing. Margarita Borgmann-Voss