

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2010/085/1
öffentlich		
Datum 17.09.2010	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Seeger

Betreff

41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg für das Areal "Erlenhof-Süd" zwischen der Lübecker Straße (B 75) im Osten, dem Naturschutzgebiet "Ammersbek-Niederung" im Westen, dem Erlenhof im Norden und inkl. der Aue und der Seniorenwohnanlage "Rosenhof" im Süden - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter
Gremium		
Bau- und Planungsausschuss	01.09.2010	
Umweltausschuss	08.09.2010	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2010	

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Erlenhof-Süd“ zwischen der Lübecker Straße, dem Erlenhof und der Aueniederung ist die 41. Flächennutzungsplanänderung mit der Gebietsneuausweisung Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf, Sonderbauflächen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufzustellen.
2. Die Verwaltung informiert die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Empfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss und der Umweltausschuss empfehlen den Beschluss der Vorlage. Der Sachverhalt bezüglich des Hinweises auf die Westtrasse (vgl. 2010/085 Planungsrechtliche Situation, Absatz 1 und Absatz 5, Planungsziel) wurde ersatzlos gestrichen.

Sachverhalt:

Planungsrechtliche Situation:

Der gültige Flächennutzungsplan von 1974 (**vgl. Anlage 3**) weist an dieser Stelle Flächen für die Landwirtschaft, für Dauerkleingärten, für Anlagen der sozialen und kulturellen Zwecke und einer Fläche für eine Hauptverkehrsstrasse aus.

Mit der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich zukünftig nicht mehr als Kleingartenstandort in die Neuaufstellung übertragen werden. Grundlage dazu bildet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (**vgl. Anlage 4 und 5**) zu dem auch dieser Teilbereich des Erlenhofes zuzuordnen ist.

Im Landschaftsplan von 1992 (**vgl. Anlage 6**) ist die Fläche als Wasserschongebiet ausgewiesen.

Die wasserwirtschaftlichen sowie alle anderen umweltrelevanten Belange werden im Verfahren begutachtet.

Dem Flächennutzungsplan untergeordnete Bebauungspläne sind für dieses Areal nicht vorhanden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof Süd“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2009 (Vorlage Nr. 2009/090) beschlossen.

Planungserfordernis:

Grundzug der Planänderung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für die wachsende Stadt Ahrensburg und eine damit verbundene Siedlungsrandarrondierung im zentralen Einzugsbereich der Stadt. Dabei wird die jetzige Ackerfläche zwischen den östlich und westlich davon liegenden Wohnbaugebieten Gartenholz östlich der B 75 und dem Wohngebiet südlich der Aue überplant. Die Unterbrechung der Ahrensburger Siedlungsstruktur nördlich des Rosenhofes wird damit aufgehoben und der Siedlungszusammenhang somit komplettiert (vgl. Anlage 6).

Diese Entwicklung der Fläche wird im ISEK als eine Maßnahme zur Wohnraumschaffung und Stadterweiterung genannt, neben anderen Aspekten der zukünftigen Stadtentwicklung.

Mit dem neuen Haltepunkt am Gartenholz hat dieses Areal eine besonders gute Lage zum ÖPNV. Ebenso hat das Areal eine Nähe zur Innenstadt, dem Schloss und der anschließenden Naturräume.

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, ist der gültige Rechtsplan, hier der Flächennutzungsplan, für dies Gebiet 36 Jahre alt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes, angepasst an die neuen siedlungsrelevanten Gegebenheiten, ist somit sinnvoll.

Die aus der historischen Entwicklung bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche ist durch die Weiterentwicklung der Stadt Ahrensburg und ihrer Wohnstandorte vor allem der Siedlung Gartenholz von einer Randlage in Teilen vom Stadtgefüge umfasst worden.

Durch die Lage nördlich der Aue und der Ausweisung als Kleingärten für die Siedlung Gartenholz ist eine Entwicklung bislang unterblieben. Dabei bildet nur noch eine der drei Hofstellen im Gebiet eine landwirtschaftliche Nutzung ab.

Für eine nachhaltige und somit flächen- und mittelschonende Entwicklung stellt dieses dicht an der Innenstadt gelegene Gebiet mit den naheliegenden neu geschaffenen Schnellbahnhaltdepot eine Einzigartigkeit in Größe und Lage für die Stadt Ahrensburg dar. Zudem kann innerhalb dieser Fläche benötigte aber noch fehlende Einrichtungen für die Siedlung Gartenholz wie die der Nahversorgung mit geschaffen werden.

Planungsidee/Ziel:

Die Änderung der Fläche für die Landwirtschaft (ca. 25 ha) bedarf einer Änderung des gültigen F-Planes in Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, evtl. auch die Schaffung einer Fläche für ein Sondergebiet Einzelhandel.

Der Wohnbedarf wird aus dem ISEK und den dazu gehörigen Untersuchungen abgeleitet. Dazu gehören neben dem gartenbezogenen Wohnen, auch Einrichtungen für junges Wohnen und verbesserte Wohnangebote für ältere Bevölkerungsschichten. Ziel des Gebietes soll es sein, den zukünftigen Bedarf von Wohnraum für die Stadt abzubilden und zusätzlich neue Bewohner für die Stadt Ahrensburg gewinnen zu können.

Grundlage hierfür bildet der Rahmenplan zum Schlossviertel, Teilbereich Erlenhof.

Durch verschiedene Dichtegrade und unterschiedliche Wohnraumangebote soll das Quartier den bestehenden Grünraum schonen, wohnortnahen Grünraum neu schaffen und kurze Wege zu den öffentlichen und anderen Versorgungseinrichtungen beinhalten. Dazu gehört auch den Mangel der benachbarten Siedlung Gartenholz, vor allem im Bereich Einzelhandel, mit abzudecken und zu beheben.

Die Aue und weitere Grünflächenbelange bleiben deshalb im Wesentlichen unberührt.

Die Erschließung wird über die B 75 ermöglicht. Eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Aue in Richtung Ahrensburg West wird vorgeschlagen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Konzeptskizze aus dem ISEK
- Anlage 5: Rahmenplan Schlossviertel/ Teilgebiet Erlenhof
- Anlage 6: Auszug aus dem Landschaftsplan