

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2012/043
öffentlich		
Datum 30.03.2012	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Seeger

Betreff

Bebauungsplan Nr. 92 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 inklusive der Aue samt den öffentlichen Grundstücken der "Westringtrasse" westlich der Gewerbefläche und der Seniorenanlage "Rosenhof" im Süden

- Zustimmung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

- Anpassung des Geltungsbereichs

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	25.04.2012	
Umweltausschuss	25.04.2012	

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431013			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	Gesamtes Verfahren ca. 120.000 €			
Folgekosten:	Über 150.000 € p. a. (Unterhaltungskosten)			
Bemerkung: Die Planungskosten zu den Bauleitplanverfahren werden vom Hauptgrundstückseigen- tümer übernommen.				

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 „Erlenhof-Süd“ für das Areal "Erlenhof-Süd" zwischen der Lübecker Straße (B 75) im Osten, dem Naturschutzgebiet "Ammersbek-Niederung" im Westen, dem Erlenhof im Norden und inklusive der Aue samt den öffentlichen Grundstücken der "Westringtrasse" westlich der Gewerbefläche und der Seniorenwohnanlage "Rosenhof" im Süden und der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich wird entsprechend dem der 41. Flächennutzungsplan- Änderung für den B-Plan Entwurf zur Offenlage angepasst und übernommen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beteiligen und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang

und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof- Süd“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2009 gefasst.

Am 23.03.2011 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Mit dem Schreiben vom 06.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsziele informiert und zur Äußerung aufgefordert. Folgende TöB geben eine Stellungsaüßerung ab:

- Land Schleswig- Holstein, inkl. der Denkmalpflege, dem Kampfmittelräumdienstes und dem archäologischen Landesamtes
- Gebäudemangement SH
- Kreis Stormarn
- LBV - SH
- HVV - VHH
- Amt Bargteheide Land
- Freie und Hansestadt Hamburg
- Großhansdorf
- Ammersbek
- Forstamt Trittau
- BUND
- NABU
- AG 29
- Botanischer Verein zu Hamburg
- Hamburg Wasser
- GAG
- Schleswig- Holstein Netz AG
- Fachdienste II, III und IV sowie der SEA
- Stadtjugendring

Bis auf die Gemeinde Ammersbek, dem BUND und in Teilen die anderen Naturschutzverbände, befürworten sie die Ziele, Zwecke und Umfang der Planung und geben Hinweise für die weitere Überplanung des Gebietes.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 92 „Erlenhof-Süd“ folgt dem Strukturplan, der am 16.11.2011 durch den Bau- und Planungs- und Umweltausschuss in gemeinsamer Sitzung beschlossen wurde. Dabei wurde auch der Geltungsbereich (vgl. 41. Änderung des FNP's) vereinheitlicht (**Anlage 1**).

Dazu sollen die Hofstellen über eine eigene Erhaltungssatzung geschützt werden und als Bestand erhalten bleiben.

Ziele und Zwecke der Planung:

Das Planungsgebiet ist in seiner Struktur geprägt durch Ackerflächen. Charakteristisch für das Gebiet sind die 3 Resthöfe, wobei der nördliche Hof auch der Namensgeber des Gebietes ist.

- Diese Höfe sowie die Verbindung zum Naturraum und die bestehende Topografie sind Grundlage für den zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf.
- Diese städtebauliche Struktur stellt dabei das Bindeglied zwischen Stadt und Landschaft dar und arrondiert den Stadtkörper nördlich der Aue.

- Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von vielfältigem Wohnraum mit Grünflächenbezug sowie die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur mit Ausnahme einer eigenen Kinder- und Nahversorgungseinrichtung in dem Gebiet.
- Dazu gehört auch die Schaffung von besonderem bzw. gefördertem Wohnraum in 3 Baufeldern des Gesamtgebietes für altersgerechtes und sozial gefördertes Wohnen – diese Ziele sind auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als Leitbild für die künftige Entwicklung der Stadt Ahrensburg verankert und entsprechend dem Regional- und Landesentwicklungsplan, der Ahrensburg als wachsendes Mittelzentrum ausweist.
- Per Beschluss wurde die geplante Wohneinheitenzahl auf 360 gesenkt, wobei die städtebauliche Grundstruktur erhalten blieb.
- Zusätzlich wurde die Wohnraummischung festgesetzt. Jeweils zu einem Drittel sollten die Wohnformen und Gebäudetypen unterteilt werden in: 1. Einfamilienhäuser, 2. Doppel-, Reihen-, und z. B. Ketten-, Atriums- und Gartenhofhäuser und 3. Mehrfamilienhäuser.

Bebauungsplanentwurf:

Im Bebauungsplanentwurf (**Anlage 2**) ist der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet, mit Ausnahme der Nahversorgungseinheit (SO Ausweisung), festgelegt. Für den gesamten Geltungsbereich ist planerisch eine aufgeteilte Bebauungsgestaltung von ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen, die die städtebauliche Struktur der verschiedenen Quartiere teils auch mit Baulinien festigen.

Über textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) soll eine einheitliche Prägung der einzelnen Kleinquartiere befördert werden sowie die Schaffung von anbaufreien Gartenbereichen. Dazu werden die einzelnen Baufelder über deren Zuschnitt etwas freier gehalten.

In Teilbereichen sollen die städtebauliche Qualität und/oder die Vergabe durch vorgeschaltete Wettbewerbe bestimmt werden.

Dieser, wie auch weitere Sachverhalte (Ausgleichsflächen, Infrastrukturfolgekosten, Erschließung etc.) werden Inhalt der städtebaulichen Verträge zum B-Plan Entwurf.

Die Bebauungsbereiche bei den 3 Hofstellen stellt eine Besonderheit dar, durch die die Hof- und Freiraumstruktur auch zukünftig ablesbar sein soll (**Anlage 4**).

Das gesamte Neubauquartier wird über eine Zufahrt von der B 75 erschlossen. Eine Notzufahrt für den Havariefall ist im Norden vorgesehen. Die einzige Ausnahme stellt das Gelände am Altbestand Erlenhof dar.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit weiteren davon ableitenden Anliegerstraßen. Der Ring ist für die Nutzung durch den ÖPNV (Busse) ausgelegt.

Die Anliegerstraßen ermöglichen die Bildung von differenziert gestalteten, privaten Kleinquartieren mit gemeinschaftlichen Freiräumen.

Alle Stellplatzbedarfe sind auf den Grundstücken einzeln oder in Sammelstellplätzen sowie in Tiefgaragen nachgewiesen.

Die Freiräume und Grünanlagen sind zentral gestaltet und von der Straßenerschließung unabhängig. Sie sind so großzügig gestaltet, dass der Nutzungsdruck auf die anliegenden, hochwertigen Naturräume (NSG + Aue) gemildert wird (**Anlage 5**). Dazu werden dem Bestand folgend wiederum Obstbaumbestände gepflanzt (**Anlage 6**).

Zur Regenwasserrückhaltung sind oberflächige Becken vorgesehen, da der Grund in Teilen sehr schlecht versickerungsfähig ist und eine direkte Einleitung in die angrenzenden Oberflächengewässer (z. B. Aue) zu unterlassen ist.

Der Bereich der Aueniederung wird weiträumig freigehalten und in eine extensivere Nutzung überführt. Die benötigten Ausgleichsflächen können nicht alle im Plangebiet durchgeführt werden. Ausgleichsflächen werden in möglich naturräumlicher Nähe ausgewiesen (die genaue Bestimmung und Verortung erfolgt im städtebaulichen Vertrag).

Für die Energie- bzw. vor allem die Wärmeversorgung kann für das Gesamtgebiet ein BH(K)W infrage kommen. Diese Anlage befindet sich im Quartierseingangsbereich als Solitär bzw. als „In-house“ Anlage für eine kleinere Abnehmergruppe. Ein Anschlusszwang vor allem für die Einfamilienhäuser wird nicht vorgesehen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass über die Forderungen der ENEC 2012 und die heutige Bautechnik die Einfamilienhäuser autark agieren können. Durch die Stellung der Baukörper und die Nichtfestsetzungen von Firstrichtungen oder Dachformen sowie -neigungen ist die Installation von Solaraggregaten fast überall möglich.

Ansonsten ist das Neubaugebiet an alle notwendigen Versorgungsträger (Wasser, Abwasser, Telekommunikation) angeschlossen und gesichert.

In Teilen muss zur Bebaubarkeit durch Gebäude der Baugrund ausgetauscht werden (**Anlage 7**).

Aktiver Schallschutz ist durch den Abstand zur B 75 und bestimmte textliche Vorgaben für die Baufelder in diesem Bereich nicht notwendig (**Anlage 8**).

Folgende Rahmenbedingungen sind zusätzlich zu beachten:

Verkehr, Einzelhandel, Gewerbe, Kita:

Durch die Anbindung des Gesamtgebietes an die B 75 mit der Ausnahmefläche am Erlenhof ist eine Beschränkung der gewerblichen Flächen vorzusehen, da es sonst im gesamtstädtischen Netz zu Überlastungen kommen kann (**Anlage 9**). Dies ist im Masterplan Verkehr dargelegt.

Durch den Verzicht auf eine zentrale Auequerung, in Folge der Vermeidung des Eingriffs ins Biotop, ist trotzdem eine gute Rad- und Fußwegeverbindung sowie eine ÖPNV-Anbindung vom Baubeginn an unumgänglich.

Zu den gewerblichen Flächen zählen hinsichtlich seiner Frequenz der Nahversorger und die Kindertageseinrichtung.

Der Verzicht auf die Platzierung eines größenbegrenzten Nahversorgungsbereichs wäre hierbei aber kontraproduktiv, da die Bewohner zur Versorgung längere Wegebeziehungen auf sich nehmen müssten. Dies entspricht auch der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen aus dem aktuellen Einzelhandelsgutachten.

Die Einrichtung einer Kindertagesstätte (Kita) für 6 Gruppen wurde mit der Vorlage 2012/044 aus der gemeinsamen Sitzung vom 25.04.2012 mit dem Sozialausschuss beraten und für den Standort innerhalb der Offenlage empfohlen. Als Standort wird der hintere Bereich des zentralen Quartiersplatzes vorgesehen, der sich im hinteren Bereich zum Freiraum öffnet. Hinsichtlich der Erschließung ist die Kita somit vom zentralen Einfahrtsbereich entkoppelt.

Weitere Gewerbeflächen, die eine hohe Verkehrsfrequenz auslösen sind deshalb ausgeschlossen. Zulässig sind nur die in § 4 Abs 2 BauNVO genannten Nutzungen eines WA Gebietes mit eben besagten Einschränkungen in Bezug auf z. B. Ladenflächen.

Auequerung, Eingriffe in den Naturraum:

In 3 Teilaspekten weicht der B-Plan Entwurf vom Rahmenplan „Schlossviertel“ ab.

1. Durch die Erweiterung des Einzelhausanteils (bereits im Strukturplan/Vorentwurf) ist die so genannte „Pufferzone“ (zusätzliche Abstandsfläche zu einem Schutzgebiet) zum Naturschutzgebiet verringert worden, was sich in einem erhöhten Flächenbedarf für den Ausgleich niederschlägt.
2. Die Verlagerung der Auequerung zur bestehenden, weiter westlich liegenden Querungsmöglichkeit, verringert parallel den auszugleichenden Flächenanteil und führt zu einer moderaten Verlängerung der Fuß- und Radwege in Richtung Ahrensburg West.
3. Die Anbindung der südlichen Hofstelle verbessert die Situation für den Biotopverbund durch die Reduzierung der Hoffläche, kann diese zukünftig aber nicht gänzlich anbaufrei gestalten.

Infrastrukturfolgekosten:

Allein für den Unterhalt der Grünanlagen kommen auf die Stadt Kosten von ca. 125.000 € per anno zu. Dazu kommen noch die Kosten für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen im 5-stelligen Bereich.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1:	Geltungsbereich
Anlage 2:	B-Plan Nr. 92
Anlage 3:	Textliche Festsetzungen
Anlage 4:	Begründung (Entwurf)
Anlage 5:	Umweltbericht (Entwurf)
Anlage 6:	Grünordnerischer Fachbeitrag (Entwurf)
Anlage 7:	Bodengutachten (Entwurf)
Anlage 8:	Lärmuntersuchungen zum B-Plan Nr. 92 (Entwurf)
Anlage 9:	Verkehrliche Bewertung zum B-Plan Nr. 92 (Entwurf)