

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2012/047
öffentlich		
Datum 10.04.2012	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 inklusive der Aue samt den öffentlichen Grundstücken der "Westringtrasse" westlich der Gewerbefläche und der Seniorenwohnanlage "Rosenhof" im Süden
- Entwurfsbeschluss
- Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter
Gremium		
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. 20.000 €			
Folgekosten:	vgl. B-Plan Nr. 92 (Vorlage Nr. 2012/043)			
Bemerkung: Die Planungskosten zum Bauleitplanverfahren werden vom Hauptgrundstückseigentümer übernommen.				

Beschlussvorschlag:

- Dem Entwurf der 41. Flächennutzungsplanänderung „Erlenhof-Süd“ für das 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.
- Der Entwurf der 41. Flächennutzungsplanänderung, die Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 die 41. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Erlenhof- Süd“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2010 gefasst. Das Verfahren läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren (B-Plan) Nr. 92 „Erlenhof-Süd“.

Am 23.03.2011 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) statt. Mit dem Schreiben vom 06.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsziele informiert und zur Äußerung aufgefordert. Folgende Behörden, Nachbargemeinden und weitere TÖB gaben eine Stellungsaussäuerung ab:

- Land Schleswig- Holstein
- Kreis Stormarn
- Amt Bargteheide Land
- Freie und Hansestadt Hamburg
- Großhansdorf
- Ammersbek
- Amt Siek
- Forstamt Trittau
- BUND
- NABU
- AG 29

Bis auf die Gemeinde Ammersbek, der BUND und einige andere Naturschutzverbände, befürworteten die Träger öffentlicher Belange die Ziele, Zwecke und den Umfang der Planung und geben Hinweise für die weitere Überplanung des Gebietes.

Weitere Äußerungen erfolgten im Zusammenhang mit der parallelen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof“.

Der Entwurf zur 41. Änderung des FNP folgt dem des Strukturplans und Bebauungsplanentwurfs Nr. 92, der am 16.11.2011 durch den Bau- und Planungsausschuss (BPA) und dem Umweltausschuss (UA) in gemeinsamer Sitzung beschlossen wurde. Dabei wurde der Entwurf zur 41. Flächennutzungsplan-Änderung mit vorgestellt.

Parallel befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg in Neuaufstellung. Die Plan-aufstellung läuft hierbei gleichzeitig mit der Neuaufstellung des Landschaftsplans.

Das Verfahren zur 41. Änderung wurde vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg beschlossen und läuft somit vorgeschaltet.

Als weitere Planwerke befindet sich der Masterplan Verkehr, als Nachfolger für den Generalver-kehrsplan (GVP), und das gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept im Verfahren.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) weist die Fläche südlich des Erlenhofes als Po-tentialfläche für Wohnraum aus und stellt damit die inhaltliche Grundlage für die Änderung der Flä-che im Flächennutzungsplan dar.

Ziele und Zwecke der Planung:

Das Plangebiet, im Geltungsbereich der 41. Änderung, ist in seiner Struktur geprägt durch Acker-flächen (Flächen für die Landwirtschaft). Dies ist so im bestehenden Flächennutzungsplan von 1974 festgesetzt. Außerdem sind weitere Bereiche für die Errichtung von Kleingärten ausgewie-sen. In der Teilfläche, im südöstlichen Abschnitt, ist eine Flächenausweisung für soziale und kultu-relle Nutzungen (Gemeinbedarf), die derzeit von der Seniorenwohnanlage „Rosenhof“ beansprucht wird, dargestellt.

Zwischen den Teilflächen „Kleingärten“ und der „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist der Verlauf einer innerörtlichen Innenstadtumfahrung (so genannte Westringtrasse) als Straßenfläche aufgezeigt.

- Diese ehemaligen Flächen für die Landwirtschaft mit den Hofstrukturen bilden in Verbindung mit dem Naturraum die Grundlage für die Festsetzung der Wohnbauflächen. Dabei werden zwei zentrale öffentliche Grünbereiche festgesetzt. Die Nutzung Landwirtschaft und Kleingartenfläche entfällt.
- Dieses Neubaugebiet „Erlenhof-Süd“ arrondiert den Stadtkörper nördlich der Aue und schafft für das wachsende Mittelzentrum entlang der Siedlungsachse weitere Wohnbauflächen. Dazu gehört auch die Schaffung von besonderem bzw. gefördertem Wohnraum. Diese Ziele sind im ISEK als Leitbild für die künftige Entwicklung der Stadt Ahrensburg verankert und entsprechen dem Regional- und Landesentwicklungsplan.
- Ein weiteres Ziel ist die Schaffung einer eigenen Nahversorgungseinrichtung in dem Gebiet, ausgewiesen als Sondergebiet für Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen.
- Die alte „Westringtrasse“, soll als Straßenverkehrsfläche insgesamt entfallen (vgl. Planfalluntersuchung im Rahmen des Masterplans Verkehr) und lediglich als Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden neuen, öffentlichen Grünbereiches aufgenommen werden.

Entwurf zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans:

Der Planentwurf zur Änderung (**Anlage 1+2**) stellt den gesamten Bereich als Allgemeines Wohngebiet, mit Ausnahme der Nahversorgungseinheit (Sondergebiet für Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen), dar.

Diese Ausnahme findet seine Entsprechung und Zulässigkeit als Einzelhandelseinrichtung im dem sich in Aufstellung befindlichen Einzelhandelsgutachten.

Gegliedert ist die Wohnbaufläche durch zwei zentrale, öffentliche Grünbereiche, die in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung die Fläche in vier Teilbereiche aufteilt. Dazu kommt eine weitere Wohnbaufläche am bestehenden Erlenhof. Zusätzlich gibt es an der südlichen Hofstelle eine Ausweitung der Wohnbaufläche.

Innerhalb der Wohnbauflächen ist eine Kindertageseinrichtung geplant, die aber als Fläche für den Gemeinbedarf nicht gesondert ausgewiesen wird. Ein weiterer Bedarf für Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für soziale oder kulturelle Nutzungen neben der bestehenden, angrenzenden Seniorenwohnanlage im Süden wurde nicht festgestellt bzw. ist in den Wohnbauflächen zulässig.

Die Hofflächen Erlenhof im Norden und in der Mitte des Gebietes erhalten eine Grünflächenausweisung.

Entlang der nördlichen Aueniederung werden Flächen als Wald festgesetzt.

Das gesamte Neubauquartier wird über eine Zufahrt, südlich der geplanten SO Fläche, von der Bundesstraße (B 75) erschlossen. Die B 75 sowie der Zufahrtsbereich zur Siedlung Gartenholz im Osten wird in dieser Änderung als Straßenverkehrsfläche mit aufgenommen.

Folgende Rahmenbedingungen sind zusätzlich zu beachten:

Verkehr, Einzelhandel, Gewerbe:

Aufgrund der Anbindung des Gesamtgebietes an die B 75, mit Ausnahme der Fläche am Erlenhof, ist keine Ausweisung von Gewerbe- oder Mischbauflächen vorgesehen, da es sonst im gesamtstädtischen Netz zu Überlastungen kommen kann (**Anlage 3**). Dies ist im Masterplan Verkehr dargelegt.

Durch den Verzicht auf eine zentrale Auequerung, der früheren „Westringtrassenplanung“, in Folge der Vermeidung des Eingriffs in das Biotop der Aueniederung, ist die bestehende westliche Auequerung außerhalb der Waldflächen für den nichtmotorisierten Verkehr zu stärken.

Auequerung, Eingriffe in den Naturraum:

Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen anstelle von Kleingartenflächen und Flächen für die Landwirtschaft, ist für das Gesamtgebiet ein Ausgleich zu schaffen. Dieser kann nicht ausschließlich in den neu ausgewiesenen Grünflächen bilanziert und dargestellt werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Plan zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 2: Begründung (Entwurf)
- Anlage 3: Verkehrliche Bewertung zur Flächenplannutzungsänderung Nr. 41 (Entwurf)