

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STR. 5
22923 AHRENSBURG
TEL.: 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG

43. ÄNDERUNG DES FNP

für das Gebiet zwischen dem „Ostring“ im Süden,
dem Fuß- und Fahrradweg (südlich des „Gerstenstieg“) im
Westen, dem „Kornkamp-Süd“ im Osten
und der Straße „Am Hopfenbach“ im Norden.

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
(Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

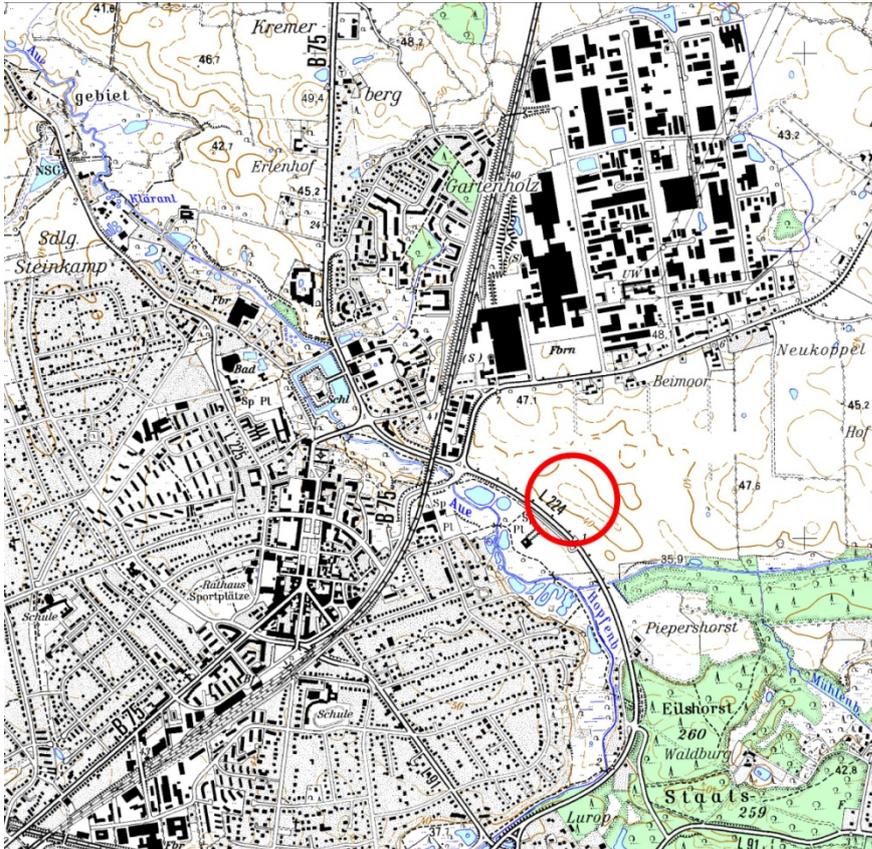
SEPTEMBER 2012

STADT RAUM  PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstrasse 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Siedlungsgefüge 4
2. Zum Aufstellungsverfahren 5
3. Anmerkungen zur Planungshistorie 7
 - 3.1 städtebauliches Entwicklungskonzept 7
 - 3.2 bisherige Bauleitplanungen 8
4. Ziele und Zwecke der Planung 11
 - 4.1 Einschätzung der bisherigen stadtplanerischen Zielsetzungen 11
 - 4.2 Aktuelles stadtplanerisches Konzept – Begründung der Nutzungsausweisungen 11
5. Darstellung der Planinhalte 13
 - 5.1 Planzeichnung – Vorentwurf 13
 - 5.2 Planzeichenlegende 14
6. Nachrichtliche Übernahmen und weitere Hinweise 14
7. Umweltbericht 15

1. Lage im Siedlungsgefüge



Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs (Kreismarkierung)



Luftbild mit Geltungsbereich der 43. Änderung des FNP

Der Plangeltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg umfasst den südwestlichen Teil des Gewerbegebiets Beimoor – Süd – 1. Abschnitt (westlich des Kornkamps – Süd, nördlich des Ostrings und südlich der Straße Am Hopfenbach, die die Haupteerschließung dieses Gewerbegebietes darstellt). Somit befindet sich der Standort auch innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 82, der sich noch in Aufstellung befindet – zurzeit wird für dieses Aufstellungsverfahren parallel die 3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung vorbereitet.

Standortbeschreibung

Der Bereich und die Planinhalte der 43. Änderung des Flächennutzungsplans stehen somit in ursächlichem Zusammenhang mit den Nutzungsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 82 und insgesamt in Abhängigkeit zur räumlich - konzeptionellen Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd.

Gesamtzusammenhang Beimoor - Süd

2. Zum Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird im sogenannten „Regelverfahren“ durchgeführt. Gemäß §§ 2 ff. BauGB sind somit alle Beteiligungsschritte (Beteiligung der Nachbargemeinden, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Regelbeteiligungen der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) und der Behörden) durchzuführen.

„Regelverfahren“

Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist hierzu ebenfalls ein Umweltbericht zu erarbeiten, der einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans darstellt. Der Umweltbericht wird nach Durchführung der nunmehr anstehenden frühzeitigen Beteiligungen erarbeitet werden und wird als Teil der Entwurfsunterlagen (für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) vorgelegt werden.

Umweltbericht

- Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am: 11.06.2012
- Durchführung der Beteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB: im August 2012
- Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: durch eine abendliche Informationsveranstaltung im Rathausfoyer am 16.08.2012
- Durchführung der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB: im August 2012

Daten des Aufstellungsverfahrens
(wird später ergänzt)

Mit Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird gleichzeitig das Aufstellungsverfahren der 35. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter geführt.

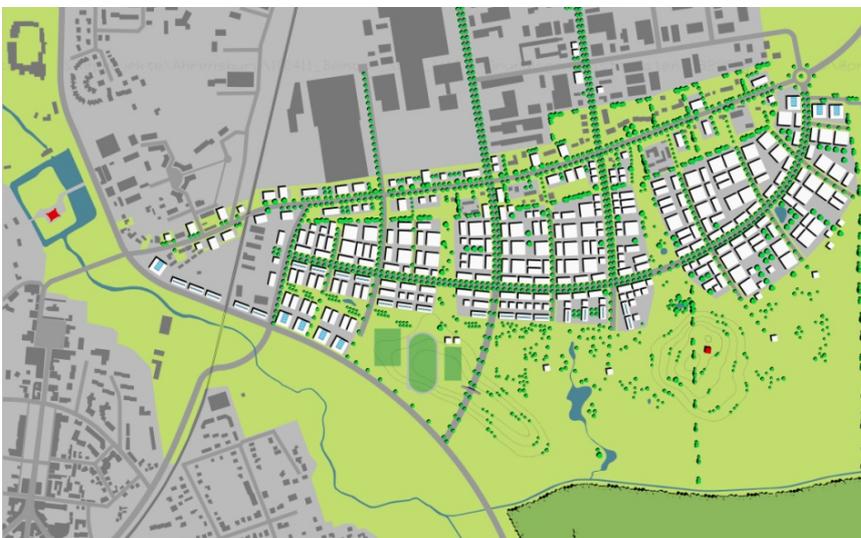
35. FNP - Änderung

3. Anmerkungen zur Planungshistorie

3.1 städtebauliches Entwicklungskonzept

Ende der 90er Jahre beabsichtigte die Stadt Ahrensburg das bestehende Gewerbegebiet – Nord über den Beimoorweg hinaus nach Süden weiterzuentwickeln, da absehbar war, dass kurz- bis mittelfristig keine größeren gewerblich nutzbaren Grundstücke im Ahrensburger Stadtgebiet und hier vornehmlich im Gewerbegebiet Nord angeboten werden können. Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Erschließungsstruktur und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes zu erhalten, wurde ein interner Wettbewerb durchgeführt. Der Preisträger, dessen Wettbewerbsentwurf bis heute Basis der Bearbeitung ist, sah folgendes Konzept vor:

Entwicklung ab 2000



Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor - Süd

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Konzepts hierbei sind:

- Weiterentwicklung der bestehenden Hauptstraßen und Orientierungslinien des Gewerbegebiets „Nord“ nach Süden (insbesondere Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße)
- Neue Hauptverkehrsverbindung durch den nach Süden verlängerten Kornkamp und einer Ost-West verlaufenden zentral gelegenen Hauptstraße, mit Anschluss an den Beimoorweg, als „Rückgrat“ des neuen Gewerbegebiets
- Beimoorweg als „besonderer“ Bereich im Gewerbegebiet, insbesondere in den Bereichen östlich des Kornkamps
- Öffnungen zur Landschaft nach Süden durch „Grünkeile“ die die südlich gelegenen Grünflächen mit den Bereichen am Beimoorweg verbinden
- Kultivierung der Standortqualitäten – kleinteiligeres Gewerbe an den südlichen Siedlungsrand; das „übliche“ Gewerbe in die zentralen Lagen an der Ost-West-Hauptstraße
- Berücksichtigung und Sicherung des Aue-Bereichs als wichtiges Freiraumelement Ahrensburgs

Zentrale städtebauliche Ziele für das Gewerbegebiet Beimoor-Süd

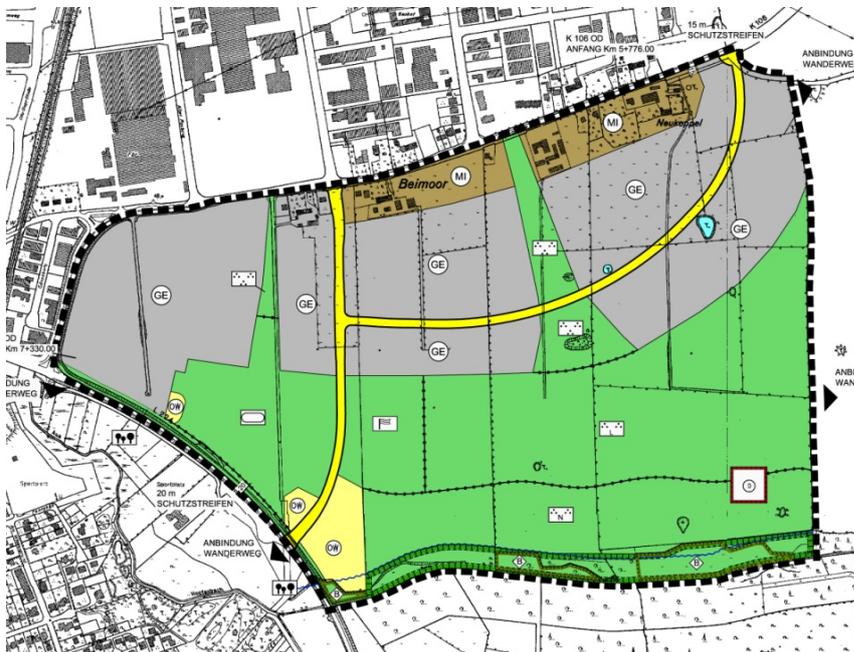
sowie

- Entwicklung eines gesamtstädtischen neuen Sportareals im 1. Abschnitt der Entwicklung des Gewerbegebiets Beimoor - Süd

Das zuletzt genannte städtebauliche Ziel – Entwicklung eines Sportareals – wurde somit bereits auf Rahmenplanebene behandelt und als langfristiges Ziel anvisiert. Der Bereich wurde durch entsprechende Symbole westlich des verlängerten Kornkamps und nördlich des Ostrings gekennzeichnet und von weiteren gewerblichen Entwicklungen freigehalten. Dieser bisher vorgesehene Bereich für ein Sportareal ist weitgehend identisch mit dem Plangeltungsbe- reich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans.

Sportareal

3.2 bisherige Bauleitplanungen



Planzeichnung
30. Änderung des
FNP

Die grundsätzlichen o.g. städtebaulichen Nutzungsziele wurden durch die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung konkretisiert. Diese Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2007 genehmigt und ist somit rechtswirksam und bisher inhaltlich bindend für die Planinhalte der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) für diesen Bereich.

30. Änderung des
FNP

Insbesondere wurden in der 30. Änderung des Flächennutzungsplans die Bereiche westlich des verlängerten Kornkamps und nördlich des Ostrings als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen.

Darstellung von
Grünflächen mit der
Zweckbestimmung
„Sportplatz“

Der noch nicht als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 82 berücksichtigte in seiner ersten Entwurfsfassung (unter Gewährleistung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB) die grundsätzlichen Nutzungsausweisungen der 30. Änderung des Flächennut-

Bebauungsplan
Nr. 82 – 1. Entwurf

zungsplans. Entsprechend wurden neben den Festsetzungen zur Ausweisung von Gewerbegebieten auch Festsetzungen zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ getroffen.

In 2009 / 2010 wurde eine weitere Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 82 erarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt. Diese sah u.a. in Teilbereichen der bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ die Ausweisung von verschiedenen Sondergebieten vor. Einerseits sollten hiermit die bauliche Umsetzung eines Multifunktionsplatzes für Veranstaltungen und weitere Parkmöglichkeiten am westlichen Rand der Sportflächen und andererseits neue bauliche Anlagen des örtlichen Schießvereins „Ahrensburger Schützengilde e.V.“ am östlichen Rand der Sportflächen gewährleistet werden.

Bebauungsplan
Nr. 82 – 2. Entwurf
(2009 / 2010)



Planausschnitt
Bebauungsplan
Nr. 82 – 2. Entwurf
(2010)

Das Vereins- und Sportgebäude des Schützenvereins ist in der Zwischenzeit errichtet worden und wird durch den Verein auch intensiv genutzt.

Schützenverein

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Einschätzung der bisherigen stadtplanerischen Zielsetzungen

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird nunmehr zeitgleich mit der Erarbeitung des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 82 aufgestellt und steht mit diesem im ursächlichen Zusammenhang bzgl. der vorgesehenen Nutzungskonzeption.

Übergeordnetes planerisches Ziel hierbei ist es, die kommunalen „Angebots“ – Planungen die bisher in den Bauleitplanungen und hier insbesondere im 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 (vgl. Planzeichnung auf Seite 6) verankert waren, aus den planerischen Festsetzungen herauszunehmen.

Dies betrifft einerseits die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und andererseits das zwischenzeitlich vorgesehene Sondergebiet „Veranstaltungen / Parken“ (Multifunktionsplatz).

U.a. durch die weitere Nutzung und Neugestaltung der Sportplätze am Rathaus in zentraler Lage im Stadtgefüge ist der ursprüngliche Nutzungsdruck im Gewerbegebiet Beimoor – Süd, hier zeitnah ein Sportareal errichten zu müssen, kurz- bis mittelfristig nicht mehr gegeben. Entsprechend wurden auch im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 82 keine konkreten Vorhabenplanungen zur Sportstättenentwicklung bzw. anderweitige Konkretisierungen in Abstimmungen mit den relevanten Sportvereinen vorgelegt. Vergleichbares gilt für die Projektierung eines Multifunktionsplatzes, auch hier wurde bisher keine konkrete Vorhabenplanung entwickelt.

Da insbesondere diese Nutzungen jedoch planerische Konflikte – und hier insbesondere Lärmimmissionen bei Sportbetrieb an Wochenenden, in den Abendstunden oder bei Großveranstaltungen nach sich ziehen können, soll hier die bauleitplanerische Umsetzung erst dann erfolgen, wenn tatsächlich konkrete Vorhabenplanungen und Nutzungsschwerpunkte klar beschrieben und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 integriert werden können. Vergleichbares gilt auch für die Problematik der Unterbringung des ruhenden Verkehrs (insbesondere Besucher) bei größeren sportlichen Veranstaltungen oder anderweitigen Veranstaltungen auf dem Multifunktionsplatz.

4.2 Aktuelles stadtplanerisches Konzept – Begründung der Nutzungsausweisungen

Aus den o.g. Überlegungen wird daher im aktuellen 3. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82 keine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie kein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungen / Parken“ (Multifunktionsplatz) mehr ausgewiesen und festgesetzt.

43. Änd. des FNP und 3. Entwurf des B-Plans Nr. 82

Herausnahme der kommunalen „Angebotsplanungen“

Sportplatz und Multifunktionsplatz entfallen

Bisher keine Konkretisierungen der Sportplatznutzung und des Multifunktionsplatzes

Bauleitplanerische Umsetzung der Sportanlage zu einem späteren Zeitpunkt

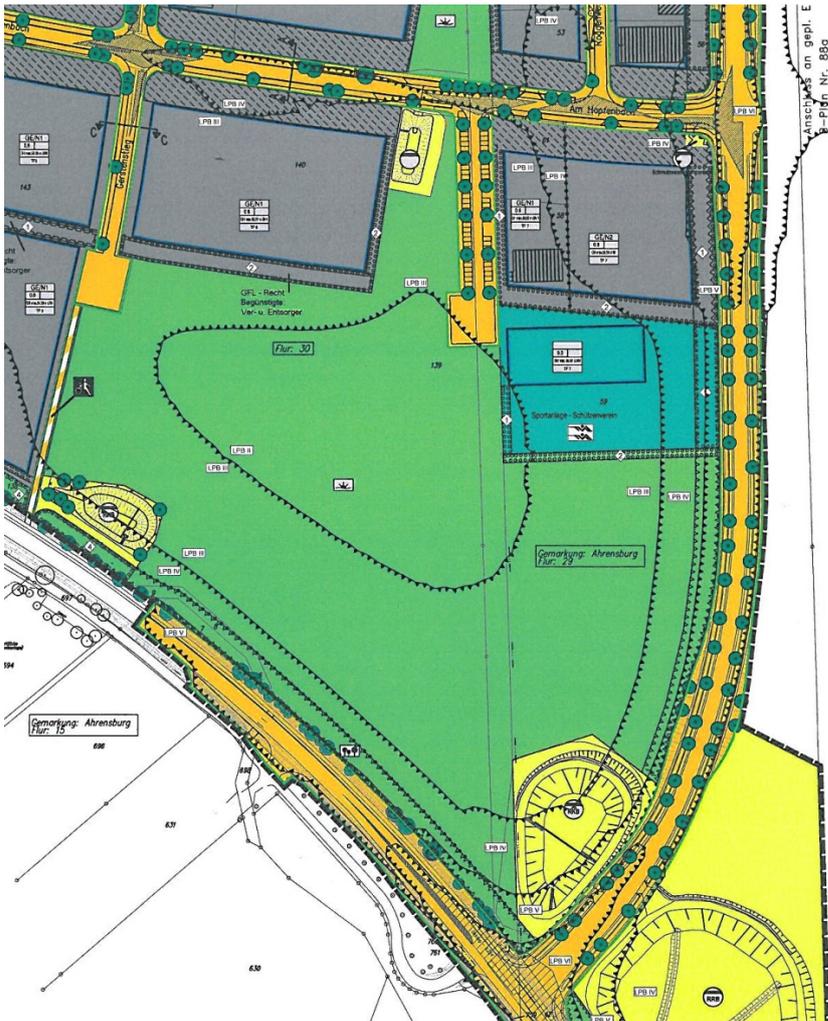
Keine Ausweisung von Sportplätzen und Sondergebieten

Stattdessen wird für den überwiegenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalt und Freizeit“ ausgewiesen. Im Bebauungsplan Nr. 82 werden hierfür Gestaltungsregeln und Nutzungsüberlegungen als planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

Öff. Grünfläche
„Aufenthalt und
Freizeit“

Da die rechtswirksame 30. Änderung des Flächennutzungsplans jedoch für den beschriebenen Bereich bisher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ vorsieht, muss der FNP hierfür geändert werden.

Entwicklungsgebot
gem. § 8 Abs. 2
BauGB



Aktuelle Planzeichnung
des 3. Entwurfs
des B-Plans Nr. 82 -
Vorstufe

Dennoch soll langfristig an der Entwicklung eines größeren „Sportareals“ in diesem Bereich festgehalten werden. Wie bereits beschrieben, soll dies jedoch erst dann bauleitplanerisch umgesetzt werden, sobald konkrete Nutzungsbedürfnisse und detaillierte Vorhabenplanungen vorliegen und in die Bauleitplanung übernommen werden können. Im Rahmen der bisherigen kommunalpolitischen Diskussionen wurde im Übrigen klargestellt, dass es dann zu einem späteren Zeitpunkt notwendig wird, die hier vorliegenden Bauleitplanungen (Bebauungsplan Nr. 82 und die entsprechenden Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans) zu ändern.

Konzeptionelle Änderungen der Bauleitplanungen zu einem späteren Zeitpunkt

Das Grundstück der „Ahrensburger Schützengilde e.V.“ wird bereits für sportliche Zwecke genutzt (u.a. Schießen mit Luftgewehr, Kleinkalibergewehr, Luftpistole, Bogenschießen etc.). Hier bleibt die ursprüngliche Nutzungsregelung erhalten: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport. Darüber hinaus ist jedoch beabsichtigt für die im Geltungsbereich ausgewiesenen Grünflächen auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Zuordnung als private oder öffentliche Fläche vorzunehmen. Entsprechend wird dieses Grundstück ebenfalls Teil des Geltungsbereichs der 43. Änderung des Flächennutzungsplans und mit der Darstellung als private Grünfläche ausgewiesen.

Priv. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“

Im Sinne der langfristig angedachten Entwicklung eines „Sportareals“ für die Gesamtstadt Ahrensburg, stellt bauleitplanerisch der Bereich des Schützenvereins somit das erste Teilelement einer gesamtheitlichen privaten / öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportbereich / Sportanlage“ dar. Konzeptionell sollen zu einem späteren Zeitpunkt die weiteren sportlichen Anlagen und die entsprechenden Nebenanlagen ebenfalls innerhalb von Grünflächen umgesetzt werden.

Schützenverein als erstes Teilelement der langfristigen Entwicklung eines ganzheitlichen Sportareals

5. Darstellung der Planinhalte

5,1 Planzeichnung – Vorentwurf



Öff. Grünflächen:
- Freizeit und Erholung

Priv. Grünflächen:
- Sport

5.2 Planzeichenlegende

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)



Zweckbestimmung:
Oberflächenentwässerung

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)



Grünflächen öffentlich
Zweckbestimmung:
Freizeit und Erholung



Grünflächen privat
Zweckbestimmung:
private Grünfläche - Sport

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
außerhalb der Ortsdurchfahrt
(§ 9 FStrG)



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind
(§ 29 Abs.1 u.2 StrWG des Landes Schleswig-
Holstein, § 9 FStrG)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6. Nachrichtliche Übernahmen und weitere Hinweise

Gemäß den Regelungen des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein sowie des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) wird entlang der Landesstraße 224 (Ostring) eine Anbauverbotszone in 20 m Breite ab Fahrbahnkante nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

Anbauverbotszone
am Ostring

Ebenfalls am Ostring sind gem. den Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) unzulässig. Auch dies ist durch ein entsprechendes Planzeichen nachrichtlich übernommen worden und in der Planzeichnung dargestellt.

Bereiche ohne Zu-
fahrten am Ostring

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Archäologische
Bodenfunde

Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323 durchgeführt.

Kampfmittel

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt vor und wird für die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB den Unterlagen beigelegt. Vor Satzungsbeschluss wird der Umweltbericht in die Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans integriert.