

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2014/135/1</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 04.03.2015	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Mellinger

## Betreff

### Flächennutzungsplan - Beschluss des Vorentwurfes - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Umweltausschuss	18.03.2015			
Bau- und Planungsausschuss	18.03.2015			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
	Berichterstattung nicht erforderlich			

## Beschlussvorschlag:

- Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der betroffenen Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB findet auf Grundlage des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes statt.
- Der Vorentwurf wird erneut der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die erneute frühzeitige Beteiligung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## Sachverhalt:

Der Beschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20.06.2011 in der Stadtverordnetenversammlung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Landschaftsplan aufgestellt. Der Beschluss dazu folgte am 23.05.2011.

Die erste frühzeitige Bürgerbeteiligung für die Neuaufstellung fand am 17.11.2011 statt.

Zum damaligen Zeitpunkt wurden der Ablauf eines Flächennutzungsplanverfahrens und die Ergebnisse der Bestandsaufnahme bekannt gegeben. Im Rahmen einer erneuten Beteiligung können nunmehr der Vorentwurf sowie Ziele und Zwecke der Planung erläutert werden. Das Baugesetzbuch schreibt zwar lediglich eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vor, jedoch schlägt die Verwaltung aufgrund der langen Planungszeiträume sowie der gesamtstädtischen Bedeutung des Planwerkes die Durchführung einer zweiten Informationsveranstaltung vor.

## **Ziele des Flächennutzungsplans und der übergeordneten Planung**

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, der keine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet. Er stellt aber für die Verwaltung ein planungsbindendes Programm dar und bereitet deren konkrete Planung vor. Im Flächennutzungsplan wird die zukünftige städtebauliche Entwicklung in Grundzügen für das gesamte Stadtgebiet dargestellt (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Das Baugesetzbuch empfiehlt, den Flächennutzungsplan alle 15 Jahre zu überprüfen, um das Planwerk an veränderte wirtschaftliche, gesellschaftliche und politische Rahmenbedingungen anzupassen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan wurde mit Datum von 09.02.1974 wirksam und ist 41 Jahre alt. Der Flächennutzungsplan wurde seit der Aufstellung bereits ca. 25-mal geändert. Weitere Änderungen befinden sich noch im Verfahren. Die seinerzeit aufgestellten Planungsziele sind nicht mehr aktuell und müssen grundlegend überprüft werden. Aktuelle Rahmenbedingungen beziehen sich auf einen Planungshorizont von 2010 bis 2025. Die Änderungen des gültigen Flächennutzungsplanes sind in einer Synopse zusammengeführt (**Anlage 3**).

Der Flächennutzungsplan ist in die übergeordnete Planung, die Landesplanung und die Regionalplanung, eingebunden. Ihm obliegt die Aufgabe, die Ziele der Raumordnung umzusetzen (siehe Begründung Kap. 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen). Die Bedeutung und Funktion Ahrensburgs als Mittelzentrum im Verdichtungsraum spiegelt sich im Umfang und der Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie in der Darstellung von Gemeinschafts- und Infrastruktureinrichtungen wider.

Die Ergebnisse von Fachgutachten fließen ebenfalls in den Flächennutzungsplan ein. Diese sind insbesondere

- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als Grundlage für den Flächennutzungsplan-Vorentwurf,
- das Wohnungsmarktkonzept mit Aussagen zur Qualität des Wohnraumbedarfes und -angebotes im Sinnes des Leitgedankens „Moderates und qualitatives Wachstum“,
- der Masterplan Verkehr, der Aussagen für ein zukunftsfähiges Verkehrssystem sowie zu ÖPNV und Radverkehr trifft,
- das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK), das Aussagen zu zentrenrelevanten Sortimenten und der Nahversorgungsstruktur trifft,
- das Gewerbeentwicklungskonzept (noch nicht endgültig fertig gestellt, wird im

Rahmen der Entwurfsplanung einfließen) sowie

- die Abstimmung der Potentialflächen und Darstellungen mit dem parallel zum Flächennutzungsplan in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan.

### **Zentrale Herausforderungen des Flächennutzungsplans – Entwicklung Ahrensburgs als ausgewogener Wohnort- und Gewerbestandort**

Grundlage des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs ist das im Mai 2010 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), dieses bildet den Grundstein für die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung. Darin formulierte Ziele werden, wenn erforderlich überprüft und angepasst. Die Grundaussagen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, der kompakten Stadt und zur Energiewende werden übernommen. Im Vergleich zum ISEK hat der Flächennutzungsplan jedoch die Aufgabe, die Daseinsvorsorge für den Planungshorizont zu sichern. Insbesondere müssen die Bedarfe an Wohnraum und Arbeitsplätzen gedeckt werden können. Da die Innenentwicklung nicht die erforderlichen Kapazitäten zur Sicherung der Daseinsvorsorge bietet, sind auch Flächen im siedlungsnahen Außenbereich hinzugekommen.

Ahrensburg ist geprägt durch einen kompakten Siedlungskörper und hochwertige Landschaftsräume. Dabei wird eine geringstmögliche Auswirkung auf den Naturhaushalt angestrebt. Die bestehenden Gebiete erhalten maßvolle Entwicklungs- und Erweiterungsflächen. Insbesondere der sorgsame Umgang mit der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der Fokus der Innenentwicklung sind Ziele des Flächennutzungsplanes.

Die größten Herausforderungen liegen bei den Themen Entwicklung von Wohnen, Gewerbe und Entwicklung des Stadtzentrums.

#### Wohnen

Eine große Herausforderung werden die Auswirkungen des demographischen Wandels sein, denen man frühzeitig mit neuen Konzepten begegnen muss. Dies kann durch eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes erreicht werden, insbesondere durch ein vielfältiges und auf die Bedürfnisse der Bevölkerungsstruktur angepasstes Wohnungsangebot sowie eine Mischung von Wohn- und Gebäudeformen.

Der kompakte Stadtkörper lässt nur geringe Siedlungserweiterungen zu. Dieser ist umgeben von hochwertigen Flächen, die der Naherholung und Landschaft vorbehalten werden sollten. Die vorgeschlagene Siedlungserweiterung findet nur auf Flächen mit einer geringeren naturschutzfachlichen Wertung statt.

Für die Innenentwicklung bestehen erschwerte Bedingungen, da kaum innerörtliche Umnutzungs- und Konversionsflächen oder größer zusammenhängende Wohnungsbaureserven zu Verfügung stehen. Gleichzeitig herrscht ein hoher Siedlungsdruck. Der rechnerische Bedarf an Wohneinheiten liegt bei ca. 2.000 bis zum Jahr 2025. Die Zielzahlen des ISEKs hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten werden nicht erreicht, z. B. sind im Bebauungsplan Nr. 77 Hansdorfer Straße statt 63 Wohneinheiten nur 33 Wohneinheiten festgesetzt worden (siehe Evaluierung ISEK im BPA vom 02.07.2014).

Das grundsätzliche Ziel der Stadt Ahrensburg - Innenverdichtung vor der Außenflächeninanspruchnahme – ist unter diesen Voraussetzungen aus Sicht der Verwaltung nicht mehr

erreichbar.

### Gewerbe

Es besteht ein großer aufzuholender Bedarf an Gewerbeflächen in Ahrensburg. Allein der Bedarf für Ahrensburger Unternehmen an Gewerbeflächen beläuft sich auf ca. 30 ha. Die Nachfragesituation ist aufgrund der Lage Ahrensburgs zwischen Hamburg und Lübeck entlang der A1 weitaus höher einzustufen. Das derzeit aufzustellende Gewerbeentwicklungskonzept bestätigt diese Annahmen des ermittelten Bedarfes.

### Zentrum

Herausforderungen für die Ahrensburger Innenstadt bestehen im Bereich der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der zentralen Einzelhandelsstandorte sowie der Sicherung und Auslastung der sozialen Infrastruktur und des kulturellem Angebotes. Defizite bestehen im Bereich der fehlenden Verbindung zwischen Schloss und Innenstadt, übergeordneter Bildungseinrichtungen, fehlender Krippenplätze.

Die dargestellten Themen bilden die drei Leitbilder (**Anlage 4 bis 6**).

### **Inhalte des Flächennutzungsplans**

Das wesentliche Dokument ist die Planzeichnung (**Anlage 1**) im Maßstab 1:10.000. Im Unterschied zum Landschaftsplan trifft der Flächennutzungsplan nicht die Unterscheidung zwischen Bestand und Planung. Zu der Planzeichnung gehört die Begründung (**Anlage 2**). Der erforderliche Umweltbericht, die sogenannte Strategische Umweltprüfung gemäß §§ 14 ff Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf nicht beigefügt. Dieser wird Bestandteil der Entwurfsfassung werden.

Alle dargestellten Siedlungserweiterungen im Vorentwurf sind mit dem Landschaftsplan-Vorentwurf abgestimmt. Zwei Flächen sind im Landschaftsplan-Vorentwurf als Flächen mit „Klärungsbedarf“ gegenüber dem Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Das betrifft die Gewerbeerweiterung im GE Nord sowie die Entlastungsstraße Südtangente. Hier stehen bauliche und verkehrsplanerische Zielsetzungen im Widerspruch zu den landschaftsplanerischen Zielsetzungen. Die Abwägung ist erst in den nachfolgenden Planungsverfahren bzw. bei einer tatsächlichen Inanspruchnahme erforderlich.

**Veränderungen seit den Fachausschusssitzungen am 19.11.2014 (BPA/UwA), 03.12.2014 (BPA) sowie am 10.12.2014 (UwA)**

### Änderungen nach Beschlusslage

- Rosenweg/Bünningstedter Straße wird nicht als Wohnbaufläche, dafür als landwirtschaftliche Fläche dargestellt
- Östlich des Vogelsangs wird ein Streifen als Wohnbaufläche ergänzt
- Stormarnplatz wird als Grünfläche, Zweckbestimmung „Freizeit, Sport“ dargestellt
- Wohnbaufläche „Erlenhof-Nord“ entfällt

- Verbreiterung der Wohnbaufläche östlich des Starweges
- Zwei neue Gewerbeflächen an der Autobahn A1 (BAB-Ausfahrt Ahrensburg)
- Herausnahme der südwestlichen Anschlussvariante der Nordtangente (südlich des Geländes der Fa. Clariant)
- Ergänzung einer Anschlussvariante der Nordtangente über die Kurt-Fischer-Straße
- Ergänzung einer Fußwege- und Radfahrverbindung über die Bahngleise (zwischen dem Wohngebiet Gartenholz bis in Gewerbegebiet - Ewige Weide)

#### Zusätzliche Änderungen bzw. Ergänzungen nach fachlicher Abwägung der Planer

- Fläche Vierbergen → Darstellung als Wohnbaufläche
- Feuerwehrstandort am Braunen Hirsch nach Westen verschoben
- Ergänzung der Wanderwegeverbindungen südlich des Gewerbegebietes Beimoor-Süd
- Fuß- und Radweg entlang der Bahn zwischen Bhf. Gartenholz und Alten Postweg ergänzt
- Verschiebung der Siedlungsgrenze südlich des Rosenhofes nach Norden

#### Diskrepanzen zwischen FNP und LaPla bzw. unterschiedliche Beschlusslagen der Fach-ausschüsse

Der Landschaftsplan stellt auf Basis des Leitsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die Fläche zwischen Rosenweg und Bünningstedter Straße sowie den westlichen Teil des Stormarnplatzes als geplante Baufläche dar. Dagegen findet sich an diesen Stellen aufgrund der Änderungsbeschlüsse im FNP die Darstellung einer Landwirtschaftlichen Fläche bzw. einer Grünfläche (siehe **Anlage 7**).

Die Fläche zwischen Rosenweg und Bünningstedter Straße ist schon im Flächennutzungsplan von 1974 sowie im Landschaftsplan von 1992 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Lage sowie die landschaftliche Qualität dieser Fläche (Ackerfläche, lt. Bio-toptypenkartierung 2012) sprechen im Vergleich zu anderen Flächen deutlich für die Entwicklung einer Wohnbaufläche.

Der Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 10.12.2014, dass die Zweckbestimmung Fest-, Sport- und Bolzplatz und Extensive Nutzung für die Grünflächen südlich des geplanten Gewerbegebietes im Landschaftsplan und sinngemäß im Flächennutzungsplan (Zweckbestimmung Fest-, Sport- und Bolzplatz) entfallen soll. Der Bauausschuss hat diesen Sachverhalt nicht behandelt.

Im Widerspruch zum Beschluss des Umweltausschusses zum Gesamt-Flächennutzungsplan trägt die seit August 2013 rechtskräftige 43. FNP-Änderung „Beimoor-Süd“ sowie der B-Plan Nr. 82 „Beimoor-Süd“ (rechtskräftig seit Januar 2014) die Grünfläche südlich des Gewerbegebietes die Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“. (siehe **Anlage 7**)

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des Leitbildes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der fachlichen Einschätzungen seitens der Landschaftplanung die Diskussion um die Entwicklung der Sport- und Freizeitflächen in Beimoor-Süd und der Nutzung des Stormarnplatzes, die Diskussion fortzusetzen.

Bezüglich der sogenannten Südumfahrung ergaben sich ebenfalls unterschiedliche Beschlusslagen der beiden Fachausschüsse. Der Bau- und Planungsausschuss stimmte dem Antrag auf Streichung der Südumfahrung aus dem Flächennutzungsplan nicht zu. Der Umweltausschuss stimmte der Streichung dagegen mit knapper Mehrheit zu. Die Verwaltung schlägt angesichts des nicht gesicherten Meinungsbildes vor, neben dem Hauptplan ohne Südumfahrung einen Nebenplan mit der Darstellung der Südumfahrung in die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiges Träger öffentlicher Belange (TöB) zu geben.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: Vorentwurf des Flächennutzungsplans
- Anlage 2: Begründung zum FNP-Vorentwurf
- Anlage 3: Synopse auf Grundlage des FNP 1974
- Anlage 4: Leitbild Gewerbe
- Anlage 5: Leitbild Wohnen
- Anlage 6: Leitbild Zentrum
- Anlage 7: Diskrepanzen zwischen FNP und LaPla