

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



STADT AHRENSBURG

42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für den Bereich am Ohlendamm, nördlich der Schnellbahntrasse
und westlich des Waldemar-Bonsels-Wegs
Flur 5, Flurstücke 293 bis 299, 301, 548 tlw. und 549
(Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93)

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2015

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

Inhaltsverzeichnis

1. Standort, städtebauliche Rahmenbedingungen und Ziele und Zwecke der Planung 4
 - 1.1 Lage des Gebiets 4
 - 1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen 4
 - 1.3 Ziele und Zwecke der Planung 4
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 6
 - 2.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 6
 - 2.2 Bebauungsplan Nr. 93 6
 - 2.3 42. Änderung des Flächennutzungsplans 7
 - 2.4 Landschaftsplan 7
 - 2.5 Sonstige übergeordnete Planungen 8
3. Sonstige Planungen 8
 - 3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK, Juni 2010 8
 - 3.2 Städtebaulicher Rahmenplan – Ahrensburg Stadteingang-West; August 2010 10
4. Daten zum Aufstellungsverfahren 11
5. Begründung der Darstellungen 12
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung § 5 Abs., 2 Nr. 1 BauGB 12
 - 5.2 Sonstige Planzeichen 12
6. Orientierende Bodenerkundungen 13
7. Technische Erschließung 14
8. Umweltbericht 15

Der Umweltbericht wurde erarbeitet von:

E G L



EGL - Entwicklung und
Gestaltung von Landschaft GmbH
Hamburg

Sonstige verwendete Fachgutachten:

- Gutachtliche Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und Gründungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“ der Stadt Ahrensburg, Büro Reinberg, 07.03.2012
- Untersuchungsbericht Ahrensburg, Waldemar-Bonsels-Weg 168 – orientierende Bodenerkundung auf Verunreinigungen im Erdreich durch den Betrieb der ehemaligen Tankstelle, Büro Reinberg, 30.07.2013
- Orientierende Untersuchung Waldemar-Bonsels-Weg 168 in 22926 Ahrensburg, ECOS Umwelt Nord GmbH, 29.09.2014
- Orientierende Untersuchung Waldemar-Bonsels-Weg 168 in 22926 Ahrensburg, Nachuntersuchung des Grundwassers im Dezember 2014, ECOS Umwelt Nord GmbH, 07.01.2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93 „Ohlendamm“ in Ahrensburg, Lärmkontor GmbH, 18.12.2012
- Erfassungsbericht B-Plan Nr. 93 Ohlendamm Ahrensburg – Fledermäuse, Gebäudebrüter -, Norddeutsches Büro für Landschaftsplanung (Hahn, A.), 23.04.2012
- Gebäudeabriss und Baumfällarbeiten Ohlendamm 2-6 in Ahrensburg, Gutachterliche Kurzstellungnahme des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG, leguan GmbH, 01.10.2013

1. Standort, städtebauliche Rahmenbedingungen und Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Lage des Gebiets



Übersichtsplan

1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Bereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich direkt nördlich des U-Bahnhofs Ahrensburg-West (jedoch durch die Bahntrasse von diesem getrennt) und ist somit auch Teil der gesamten westlichen Städteingangssituation im Umfeld der Hamburger Straße.

Geltungsbereich

Der direkt benachbarte U-Bahnhof – West (Anschluss an Hamburg) prägt insbesondere die stadtfunktionalen Entwicklungspotenziale in diesem Gebiet. Durch die Möglichkeit der intensiven Nutzung des ÖPNV kann hier überwiegend eine wohnbauliche Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zum Tragen kommen.

Lagegunst durch ÖPNV-Anschluss

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ausschlaggebend für die weitere städtebauliche Entwicklung ist das Engagement der Wohnungsbaugesellschaft „Neue Lübecker“ (NL), die ihren „Altbestand“ an Geschosswohnungsgebäuden aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts im Plangebiet (insbesondere am Ohlendamm) kurzfristig durch moderne Stadtvillentypen und mittelfristig mit einer Reihenhauszeile ersetzen will.

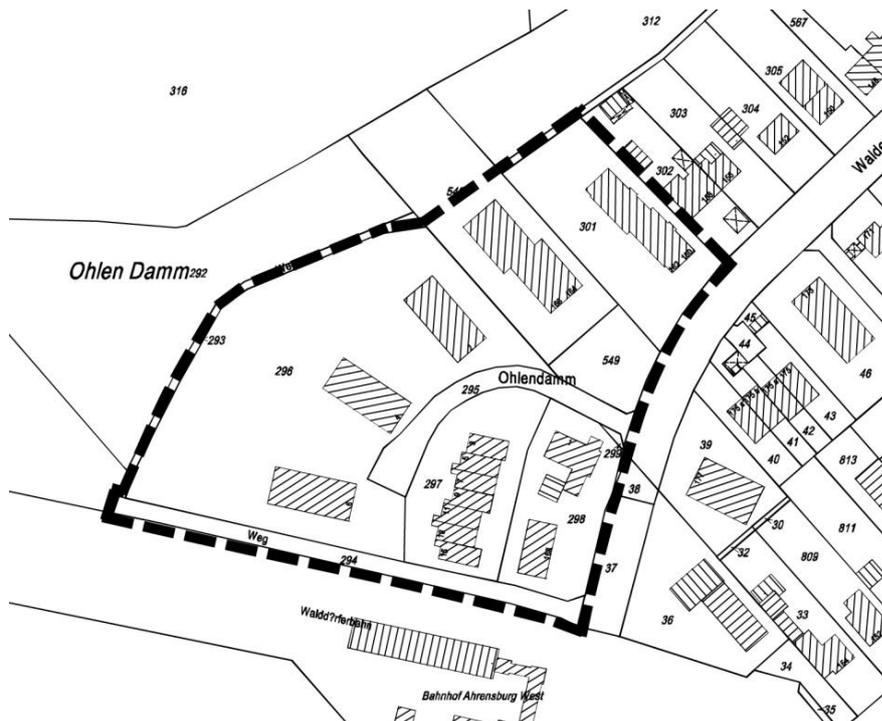
Ersatz des „Altbestandes“ durch neue bauliche Vorhaben

Diese beabsichtigte städtebauliche „Entwicklungsmaßnahme“ war letztendlich auch der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“, da insbesondere das Grundstück (Flur-

Aufstellung eines B-Plans und einer FNP-Änderung erforder-

stück 296, s. Abb. unten) deutlich dichter bebaut werden soll. Da die nordwestlich gelegenen Bereiche des Grundstücks planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten sind, können hier zusätzliche Baumöglichkeiten nur durch einen Bebauungsplan gewährleistet werden. Hierzu ist ebenfalls die hier behandelte 42. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, um das sogenannte „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) zu gewährleisten.

lich



Geltungsbereich der
42. FNP-Änderung
und des B-Plans Nr.
93



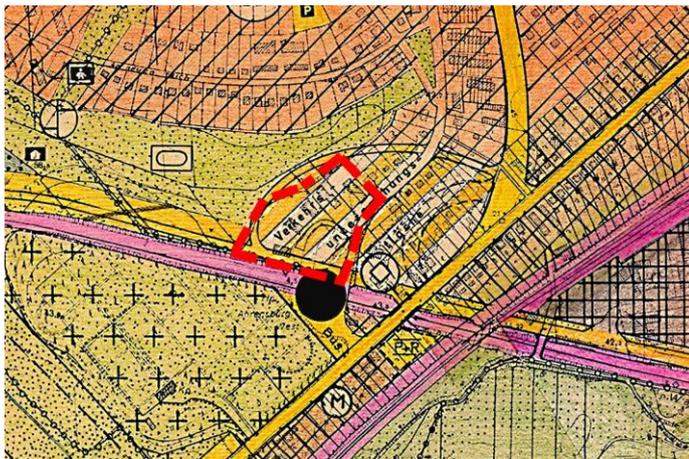
Schrägluftbild

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“ als „Verkehrsuntersuchungsfläche“ dargestellt, die im Übrigen auch weitere Bereiche zwischen Waldemar-Bonsels-Weg und Hamburger Straße umfasst.

„Verkehrsuntersuchungsfläche“



Ausschnitt Planfassung rechtswirksamer FNP (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rot markiert)

Diese „verkehrsoptimierte“ Planung der 70er Jahre sah eine Art Zentralen Omnibusbahnhof im Kreuzungsbereich der Trassenverläufe der Hamburger Hochbahn und der Deutschen Bahn vor. Bis auf die kleine Busstation vor dem Bahnhofsgebäude der Hamburger Hochbahn sowie der Park + Ride – Anlage südöstlich der Hamburger Straße wurde diese Planung jedoch nicht weiter verfolgt.

Zentraler Omnibusbahnhof

2.2 Bebauungsplan Nr. 93



Planzeichnung Entwurf B-Plan Nr. 92

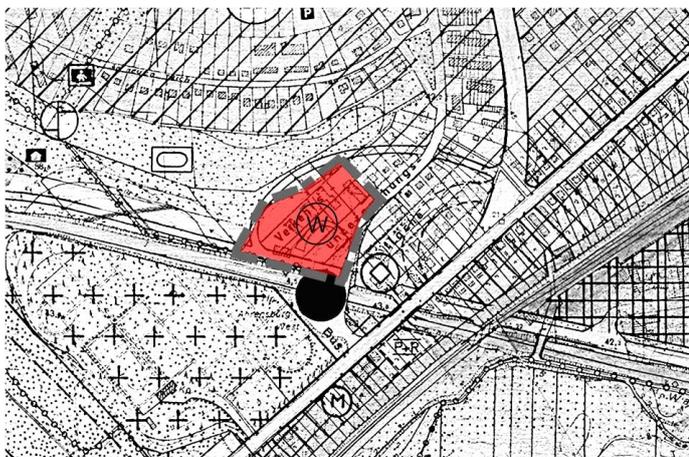
Aufgrund der bereits dargestellten Ziele und Zwecke der Planung (u.a. weitere wohnbauliche Entwicklung im Bereich Ohlendamm) kann der Bebauungsplan Nr. 93 für die zukünftigen Bauflächen nur ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausweisen.

B-Plan Ausweisung
Allgemeines Wohn-
gebiet WA

2.3 42. Änderung des Flächennutzungsplans

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen zu können (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln), muss daher der Flächennutzungsplan für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 geändert werden. Dargestellt wird als allgemeine Art der baulichen Nutzung (entsprechend der Nutzungsziele des Bebauungsplanes) Wohnbaufläche gem. § 1 Nr. 1 BauNVO (BauNutzungsverordnung).

Entwicklungsgebot
gem. § 8 BauGB



Planskizze
42. FNP-Änderung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes werden nur die Bereiche in Wohnbaufläche umgewandelt, die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen. Somit verbleiben auf Ebene des Flächennutzungsplans noch Darstellungen der „Verkehrsuntersuchungsfläche“. Diese werden jedoch mittelfristig im Rahmen der bereits in Arbeit befindlichen Neuaufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg entsprechend angepasst werden.

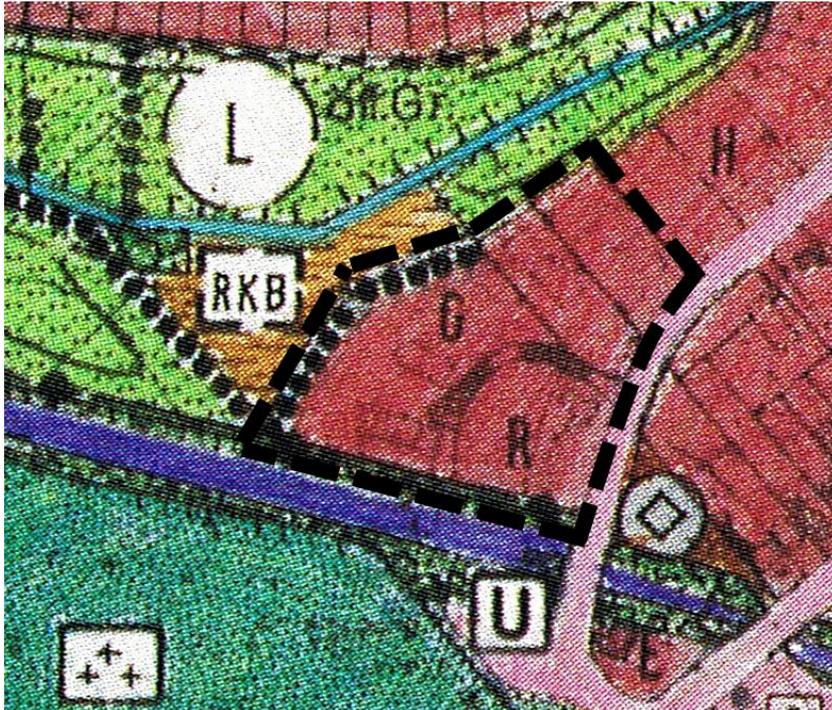
Neuaufstellung des
Gesamt - FNP

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht für den Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans Wohn- und Mischbauflächen (Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau) vor. Dies entspricht sowohl der Bestandssituation wie auch den dargestellten städtebaulichen / planungsrechtlichen Zielen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 bzw. der 42. Änderung des Flächennutzungsplans verbunden sind. Ebenso dargestellt ist der Knick an der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Berichtigungen des Landschaftsplans sind daher nicht notwendig.

Wohn- und Misch-
bauflächen

Knick



Ausschnitt Planfassung Landschaftsplan
(Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist schwarz markiert)

2.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsgefüges bzw. weitgehend im so genannten Innenbereich befindet und als Planungsziel die Ausweisung von Wohngebieten verfolgt wird, sind landesplanerische bzw. regionalplanerische Belange nicht betroffen. Die Inhalte und Aussagen dieser übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) zur Stadt Ahrensburg werden daher nicht weiter dargestellt.

Landesentwicklungsplan,
Regionalplan

3. Sonstige Planungen

3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK, Juni 2010

Auch das ISEK zeigt die stadtfunktionalen Potenziale, u.a. auch an den jeweiligen Bahnhöfen Ahrensburgs auf:

„Mit den Haltepunkten von Regional- und U-Bahn verfügt Ahrensburg über ein wesentliches Potenzial. Mit einer weitestmöglichen Ausrichtung weiterer Bautätigkeit an diesen Punkten wird ein Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr erreicht. Fuß- und Radverkehr wird begünstigt. Orte im Stadtgebiet, von denen innerhalb von 10 Minuten zu Fuß ein Bahnhof zu erreichen ist, werden vorrangig für neues Wohnen, neue Arbeitsstätten und Kultureinrichtungen entwickelt, sofern naturräumliche Belange dem nicht entgegenstehen.“

Diese Aussagen treffen hier („neues Wohnen“) in besonderem Maße für den Bereich Ohlendamm zu.

Stadtentwicklungspotenziale an den ÖPNV-Haltepunkten

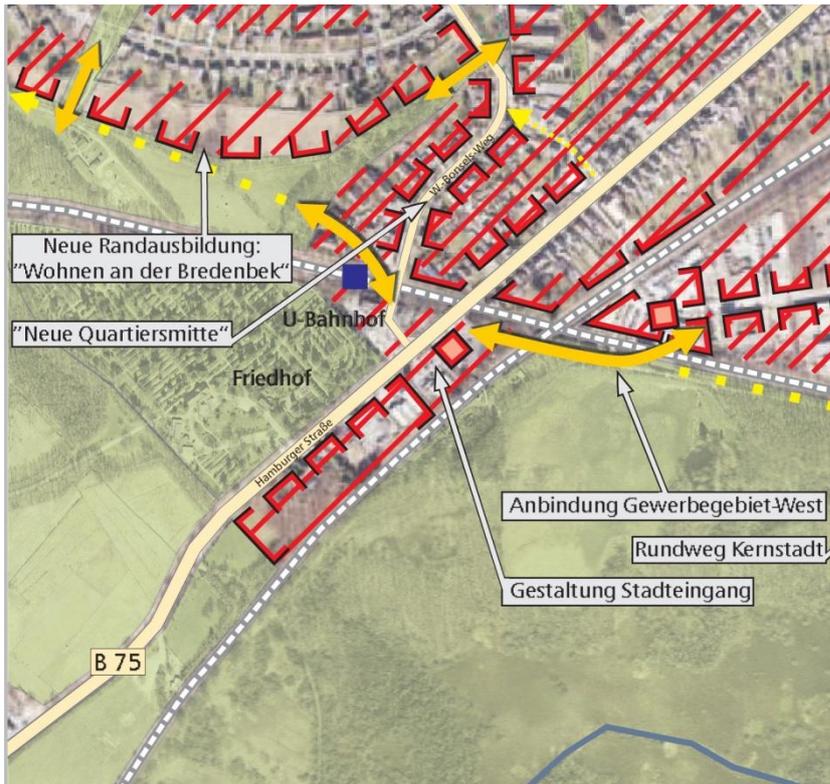
Das Strukturkonzept des ISEK sieht den Bereich Ohlendamm daher konsequenterweise für eine Umstrukturierung im Bestand – Wohnen

Wohnraumpotenzial von + 16 WE

vor, mit Schwerpunkt der baulichen Verdichtung. Das ISEK geht weiter davon aus, dass im Bereich Ohlendamm ein Wohnraumpotenzial von ca. 16 zusätzlichen Wohneinheiten (gemessen am Bestand) umsetzbar ist (Ziel ist eine bauliche Dichte von ca. 50 WE je Hektar). Auch der funktionalen Verknüpfung von Siedlungsbereichen zu den nordwestlich angrenzenden Freiräumen wird eine große Bedeutung zugeschrieben (vgl. nächste Abbildung). Beidseitig des Waldemar-Bonsels-Wegs sollen darüber hinaus zukünftig markantere Gebäudekanten (durch großvolumigere Neubauten) den Straßenraum prägen.

Höhere bauliche Dichte

Handlungsschwerpunkt Stadteingang-West



- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|
|  | Offene / geschlossene Raumkante |  | Aufwertung von Grünräumen |
|  | Besondere städtebauliche Situation |  | Gewässer |
|  | Verdichtung |  | Übergeordnete Straße |
|  | Neuordnung / Umstrukturierung |  | Innerörtliche Verbindungsstraße |
|  | Platzgestaltung, besonderer Straßenraum |  | |
|  | Wichtige Wegeverbindung |  | U-Bahnhof |
|  | Verknüpfung | | |

3.2 Städtebaulicher Rahmenplan – Ahrensburg Stadteingang-West; August 2010

Auch der vertiefende Rahmenplan setzt sich mit dem Bereich um den U-Bahnhof Ahrensburg West auseinander. U.a. für das bestehende Geschosswohnungsbau - Quartier am Ohlendamm werden hierbei folgende Zielsetzungen formuliert:

„Die Wohnquartiere sind trotz ihrer Qualitäten in Teilbereichen verbesserungswürdig. Die geringe Dichte bzw. die großen privaten Freiraumpotenziale in unmittelbarer Nähe zu einem Nahverkehrsknoten ist nicht mehr zeitgemäß, dies insbesondere in Anbetracht der unmittelbaren Nähe zu den hochwertigen Natur- und Landschaftsräumen.“

Entsprechend werden auf den relativ großen Grundstücksbereichen des Quartiers wohnbauliche Nachverdichtungen dargestellt, die insbesondere in Bezug zu den Freiräumen im Nordwesten stehen. Darüber hinaus wird ebenfalls eine Gebäudeform als straßenbegleitende Bebauung am Waldemar-Bonsels-Weg gefordert. Auch der überörtliche Fußweg parallel nördlich der U-Bahnlinie wird als städtebauliches Ziel weiter aufgezeigt.

Zu geringe Dichte

Nachverdichtungen auf privaten Freiflächen
Straßenraumprägende Bebauung am W.-Bonsels-Weg



Ausschnitt „Räumliches Strukturkonzept“

Zu den Nachverdichtungsmöglichkeiten am Ohlendamm selbst wird folgendes ausgesagt:

„Umstrukturierung birgt das Risiko, bestehende Strukturen und Qualitäten zu verdrängen. Eine behutsame Nachverdichtung der Wohnbebauung im Umfeld der U-Bahnhaltestelle darf nicht auf Kosten der derzeitigen Anwohner geschehen. Entwicklung höherer baulicher Dichte durch Austausch von Bauformen kann nur in kleinen Schritten geschehen, dort wo Gebäude abgängig sind und durch neue ersetzt werden sollen. Anders ist die Situation an den Stellen, wo potenzielle Nachverdichtungsflächen vorhanden sind – etwa bei den Häusern der „Neuen Lübecker“ am Ohlendamm oder im Hinterland an der Hamburger Straße.“

Gebäude der „Neuen Lübecker“

4. Daten zum Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 23.05.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Aufstellungsbeschluss

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.02.2012 durch eine abendliche Informationsveranstaltung im Foyer des Ahrensburger Rathauses.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 17.03.2012 sowie durch einen „Scoping“ – Termin am 29.03.2012.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.11.2013 bis 07.01.2014 („Öffentliche Auslegung“).

Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 06.12.2013.

Behördenbeteiligung

Die Fassung für die Genehmigung wurde am durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

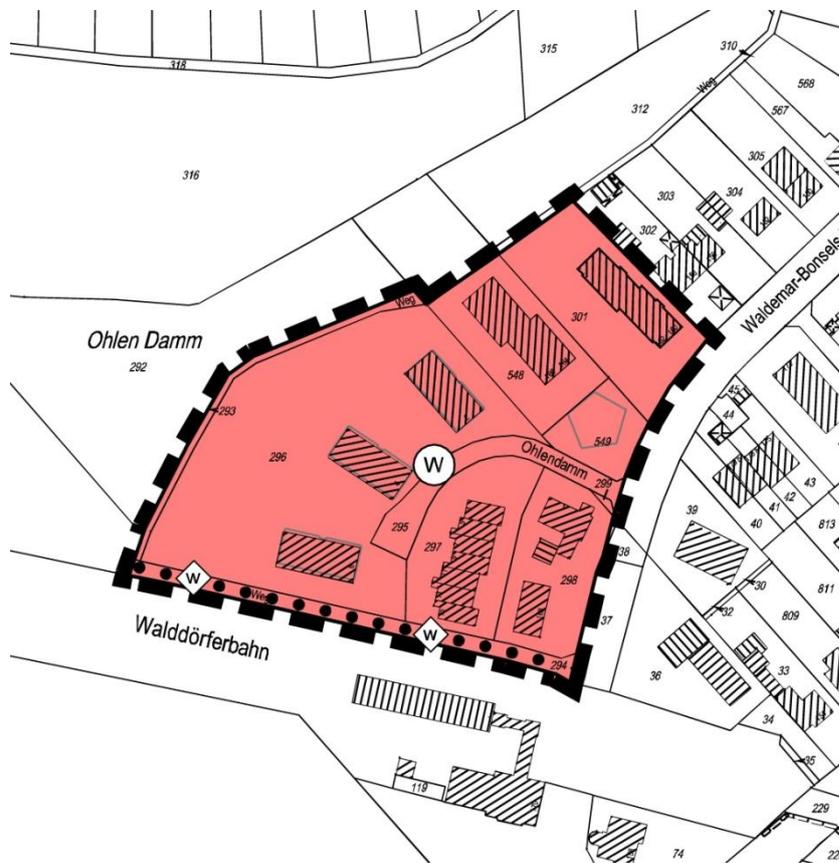
Beschluss zur endgültigen Fassung

Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans (42.) erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Ohlendamm“.

Parallelverfahren

Die fehlenden Daten werden später ergänzt.

5. Begründung der Darstellungen



Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

 Wohnbauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Sonstige Planzeichen

 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
Hauptwanderweg
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
für die 42. Änderung
des Flächennutzungsplanes

Planzeichenlegende

5.1 Art der baulichen Nutzung § 5 Abs., 2 Nr. 1 BauGB

Der Gesamtbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt, was sich auch an der bestehenden Siedlungsstruktur deutlich ablesen lässt. Auch die weitere städtebauliche Entwicklung sieht eine Wohnnutzung mit untergeordneten verträglichen sonstigen Einrichtungen vor. Entsprechend wird der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (allgemeine Art der baulichen Nutzung) dargestellt.

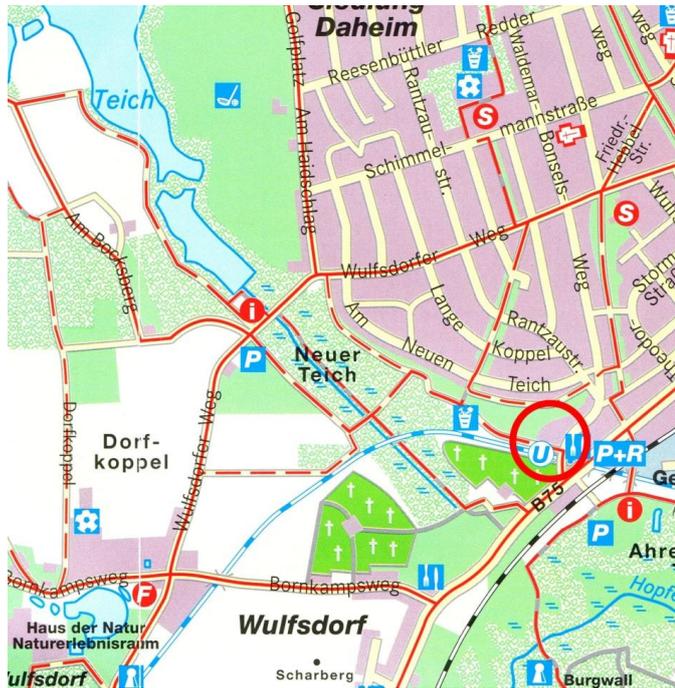
Wohnbaufläche

5.2 Sonstige Planzeichen

Der bestehende Fuß- und Radweg nördlich der U-Bahn-Trasse wird aufgrund seiner überörtlichen Funktion (so auch im Rahmenplan West dargestellt und charakterisiert) als Hauptwanderweg darge-

Wanderweg

stellt.



Ausschnitt - Rad- und Wanderwegkarte der Stadt Ahrensburg (Geltungsbereich = rote Kreismarkierung)

6. Orientierende Bodenerkundungen

Auf der aktienkundigen Altlastverdachtsfläche (ehemalige Tankstellennutzung) auf dem Grundstück Waldemar-Bonsels-Weg 168 wurden in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn mehrfache weitergehende orientierende Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Nach Einschätzung des Gutachters ist die Verunreinigung durch einen unsachgemäßen Betrieb (Undichtigkeit / Überlauf) eines Benzinabscheiders begründet. Dieser Benzinabscheider ist augenscheinlich nach Stilllegung der Tankstelle gereinigt und mit Sand verfüllt worden, sodass ein weiterer Schadstoffzufluss in den umliegenden Boden aus dieser Quelle nicht mehr zu erwarten ist.

Auf dem als Altlastverdachtsfläche eingestuftem Standort wurde der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung anhand der durchgeführten erweiterten orientierenden Untersuchung bestätigt. Die in den bisherigen Untersuchungen festgestellte Verunreinigung im Bereich der Abscheideranlage wurde in ihrer räumlichen Ausbreitung lateral und vertikal abgegrenzt und in ihrer chemischen Form detailliert dargestellt. In den restlichen Verdachtsflächen wurden keine relevanten Belastungen im Boden oder in der Bodenluft angetroffen. Bei der Belastung des Bodens neben dem Benzinabscheider handelt es sich um eine kleinräumige Verunreinigung. Nach der verbal-argumentativen Sickerwasserprognose ist am Ort der Beurteilung unter Berücksichtigung der Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen nach den bisherigen Ergebnissen keine Überschreitung von Prüfwerten anzunehmen. Die An-

ordnung weiterführender Untersuchungen für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser (Detailuntersuchung nach § 9 Abs. 2 BBodSchG) ist somit nicht erforderlich. Um den Gefährdungsverdacht gänzlich auszuräumen, wird eine erneute Beprobung des Grundwassers und Untersuchung auf MKW, BTEX und LCKW bei höheren Grundwasserständen, bzw. im Winter 2014/2015 empfohlen.

Diese weitere Untersuchung erfolgte dann auch im Winterzeitraum 2014 / 2015. Hier fasst der Gutachter das Ergebnis wie folgt zusammen: Bei der erneuten Beprobung der unterhalb einer kleinräumigen Bodenverunreinigung verfilterten Grundwassermessstelle wurden die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen der orientierenden Erkundung aus dem September 2014 bestätigt. Die in der Bodenverunreinigung vorliegenden Schadstoffe (Benzin- und Mineralölkohlenwasserstoffe sowie BTEX) wurden im Grundwasser erneut nicht angetroffen. Der Gefährdungsverdacht des Grundwassers durch die Bodenverunreinigung wird daher als ausgeräumt angesehen.

Aufgrund dieser Feststellungen ist eine Kennzeichnungspflicht auf Ebene des Flächennutzungsplans gem. §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Die untere Bodenschutzbehörde hat davon Kenntnis genommen und streicht die Fläche aus seiner Altlasten-Liste.

7. Technische Erschließung

Das Plangebiet ist seit mehr als 50 Jahren als grundsätzlich erschlossen anzusehen. Durch den Abriss und den Ersatz der bestehenden Geschosswohnungsgebäude wird sich an der technischen Erschließung weitgehend nichts ändern.

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke (HWW) sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls, wie bisher auch, durch die Hamburger Wasserwerke gewährleistet. Unterflur – Hydranten (nach Auswertung der Leitungspläne) befinden sich in unmittelbarer Nähe im Bereich Ohlendamm und im Waldemar-Bonsels-Weg.

Wasserversorgung
Löschwasser

Die Versorgung des Bebauungsplanbereichs mit Gas und mit elektrischer Energie kann durch die e.on AG bzw. Hamburger Gaswerke (HGW) erfolgen.

Gas und Strom

Das Schmutzwasser wird über das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Ahrensburg in die Kläranlage der Stadt Ahrensburg abgeleitet.

Schmutzwasser

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

Telekommunikation

Die örtliche Müllentsorgung wird durch die „Abfallwirtschaft Südholstein GmbH“ gewährleistet.

Müll und Wertstoffe

Die Fragen des Brandschutzes werden in enger Abstimmung mit

Brandschutz

der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Feuerwehr geklärt. Feuerwehru- bzw. umfahrten sind für die Neubebauung vorgesehen.

8. Umweltbericht

Wird für die Satzungsunterlagen in die Begründung integriert.

Ahrensburg, den

.....
(Michael Sarach)
Bürgermeister