

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



STADT AHRENSBURG

45. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

OKTOBER 2015

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

Inhaltsverzeichnis

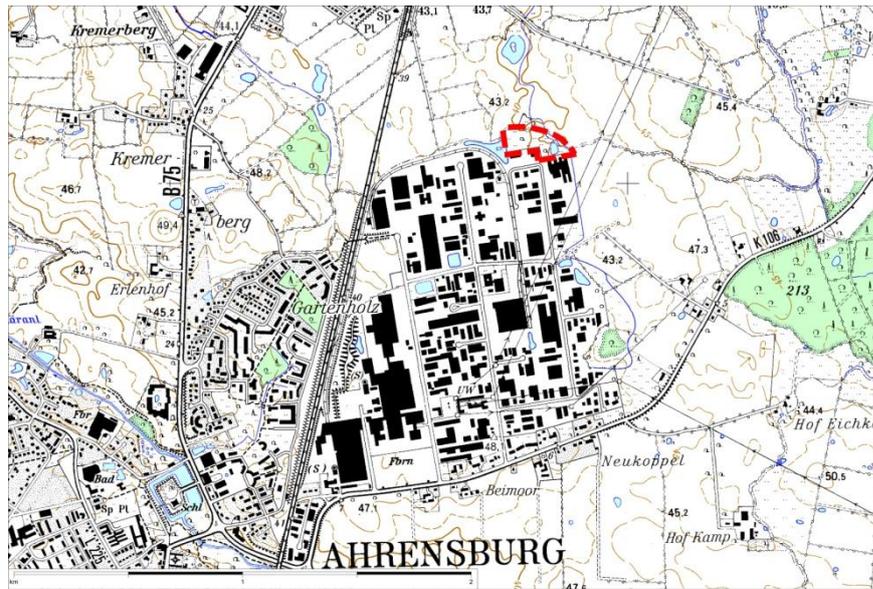
1. Ziele und Zwecke der Planung 3
 - 1.1 Lage des Plangebietes 3
 - 1.2 Anlass der Planung 3
2. Standortvarianten 3
 - 2.1 Alternative – betriebliche Erweiterung östlich der Strusbek 3
 - 2.2 Alternative – Verlagerung des Betriebsstandortes 6
 - 2.3 Favorisierte Standortvariante 8
3. Übergeordnete Planungen und 45.
Änderung des FNP 9
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 9
 - 3.2 Regionalplan für den Planungsraum I 10
 - 3.3 rechtswirksamer Flächennutzungsplan und 45.
Änderung des Flächennutzungsplans 11
 - 3.4 In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan –
neu 12

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den nordöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes Nord der Stadt Ahrensburg. Die 45. FNP - Änderung überplant das Gebiet, das durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 97 erstmalig verbindlichem Baurecht zugeführt werden soll.

Plangeltungsbereich



Übersichtsplan
Geltungsbereich der
45. FNP-Änderung ist
rot markiert

1.2 Anlass der Planung

Ein bestehender Gewerbebetrieb (Fa. Basler AG) beabsichtigt notwendige betriebliche Erweiterungen durchzuführen. Aufgrund der Lage und der vorhandenen stadträumlichen und landschaftsplanerischen „Grenzen“ des Gewerbegebietes Nord kann dies nach planerischer und betrieblicher Einschätzung nur auf Grundstücken und Bereichen nördlich und nordwestlich des bestehenden Betriebsgrundstücks erfolgen, die bisher baulich nicht genutzt wurden und für die auch kein Baurecht vorliegt (= Geltungsbereich der 45. FNP – Änderung).

Betriebserweiterung
der Fa. Basler

2. Standortvarianten

2.1 Alternative – betriebliche Erweiterung östlich der Strusbek

Im Vorfeld der bauleitplanerischen Arbeiten wurden verschiedene Erweiterungsszenarien untersucht, in denen auch andere potenzielle weitere Entwicklungsbereiche betrachtet und beurteilt wurden.

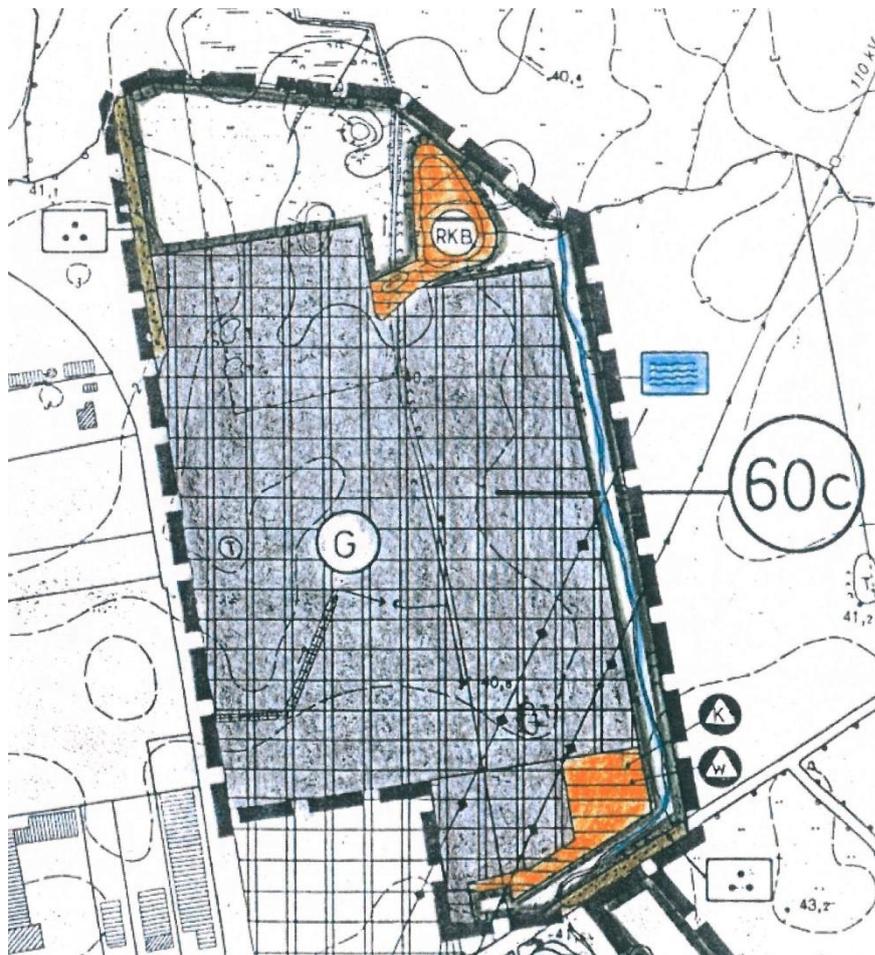
Sonstige Erweiterungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage des bestehenden Betriebsgrundstücks wurden hier insbesondere Bereiche östlich der Strusbek bzw. östlich des bestehenden Betriebes untersucht. Hier kollidierte jedoch das Ziel gewerbliche Grundstücke zu entwickeln mit den grundsätzlichen überörtlichen stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Ahrensburg.

Bereich östlich der Strusbek

Bisher war hier die Strusbek in ihrem Nord – Süd – Verlauf auch die Grenze der baulichen Entwicklung nach Osten. Diese Siedlungsgrenze wurde in den letzten Jahrzehnten als räumliches Ziel definiert und u.a. auch im bisherigen Flächennutzungsplan planerisch – verbindlich verankert.

Strusbek als Grenze des Gewerbegebietes



15. Änderung des FNP

In der oben dargestellten Planzeichnung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans werden die östliche Baugebietsgrenze und damit auch die planerisch festgelegte Grenze der bisherigen Siedlungsentwicklung durch den Verlauf der Strusbek deutlich.

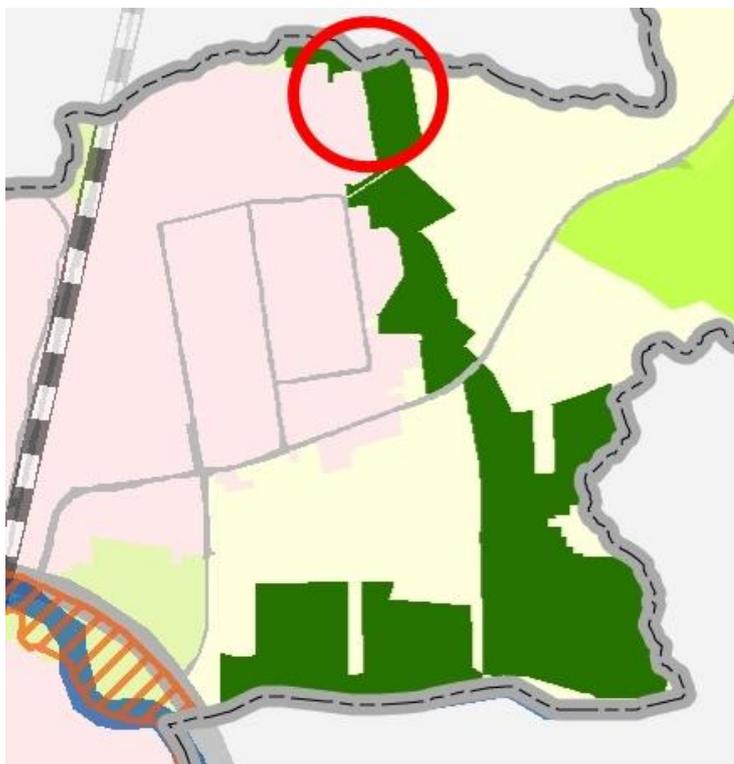
Auch der zurzeit in Aufstellung befindliche „Neu“ – Flächennutzungsplan (momentaner Planstand: Vorentwurf) für die Gesamtstadt greift diese Siedlungsgrenze auf und entwickelt eine breite von jeglicher Bebauung freizuhaltende Nord – Süd ausgerichtete Grünzone östlich der Strusbek bis zum Beimoorweg und darüber hinaus. Weiter östlich sind langfristig zwar weitere gewerbli-

Neuaufstellung des FNP

che Bauflächen vorgesehen, als wesentliches Strukturelement des Siedlungs- und Landschaftsgefüges ist diese Grünzone jedoch explizit als „Tabufläche“ für eine bauliche Nutzung definiert (Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und im Vorentwurf des neu aufgestellten Flächennutzungsplans auch in diesem Sinne dargestellt.



Planausschnitt FNP-
neu
Roter Kreis = Lage
des Geltungsbe-
reichs des B-Plans Nr.
97



Darstellung
„Tabuzonen“
Roter Kreis = Lage
des Geltungsbe-
reichs des B-Plans Nr.
97

Auch die nunmehr für die betrieblichen Erweiterungen vorgesehenen Bereiche nördlich und nordwestlich des bestehenden Betriebsgebäudes sind zwar als Grünflächen bzw. „Tabuflächen“ dargestellt und gekennzeichnet. Hier wiegt der Eingriff im überörtlichen - strukturellen Sinne jedoch deutlich geringer als bei Belegung der östlichen Flächen mit Betriebsgebäuden und intensiver gewerblicher Nutzung.

„Tabuzonen“ im Norden

Gegen eine Betriebserweiterung im Osten sprechen auch die bestehenden Stromoberleitungen, die durch bauliche Anlagen unterbaut werden müssten – hier ist nicht ausgeschlossen, dass ggf. unerwünschte oder schädigende physikalische Auswirkungen auf die Produktionsabläufe der Fa. Basler (Hersteller von hochwertigen Industriekameras etc.) stattfinden.

Stromoberleitungen

Auch das notwendige „Überschreiten“ der Strusbek und deren ca. 20,0 m breiten gestalteten Grünzone mit technischen Erschließungselementen (u.a. mehrfache Brückenelemente) würden diesen Bereich ökologisch und gestalterisch schädigen.

„Überschreiten“ der Strusbek

2.2 Alternative – Verlagerung des Betriebsstandortes

Als zweite Standortalternative wurde grundsätzlich auch eine komplette Betriebsverlagerung auf einen grundsätzlich anderen Standort diskutiert, jedoch aufgrund der nachfolgenden Einschätzungen und Überlegungen verworfen.

Betriebsverlagerung als Standortalternative

Eine Standortverlagerung außerhalb des Umkreises Ahrensburg würde das erhebliche Risiko bergen, dass ein eventuell nicht unerheblicher Teil der ortsgebundenen Mitarbeiter das Unternehmen verlassen würde.

Mitarbeiterverlust

Weiterhin ist eine Standortverlagerung mit erheblichen ökonomischen Risiken und Härten für den Betrieb verbunden, da ein zeitgleiches Abschalten und eine Neuaufnahme der Produktion nicht möglich sind. Der Produktionsprozess ist technisch sehr aufwändig und sensibel (Reinraum/ Grauraum, IT-Infrastruktur, Sicherheit bekannter Versender etc.). Daher müsste über einen gewissen Zeitraum - nicht zuletzt auch wegen der Abhängigkeit von Tochtergesellschaften von der Produktions- und IT-Infrastruktur - ein Parallelbetrieb erhalten werden. Dieser Aufwand ist ökonomisch nicht vertretbar.

Parallelbetrieb

Daher beinhaltet eine Standortverlagerung unzumutbare Risiken hinsichtlich der Kontinuität der Produktion. Außerdem stehen keine Grundstücke mit entsprechendem Baurecht in der näheren Umgebung zur Verfügung auf denen rechtzeitig mit einem „Neu“ - Bau begonnen werden könnte.

Alternativstandorte in der Nähe nicht vorhanden

Eine Standortverlagerung des Gesamtbetriebes würde darüber hinaus voraussichtlich zu einem über Jahre andauernden Leerstand des bestehenden Gebäudes führen. Bei Auszug steht auf dem Ahrensburger Immobilienmarkt dann aufgrund einer Betriebs-

„Trading – Down – Prozess“

verlagerung eine Fläche von ca. 20.000 m² gewerblicher Geschossfläche zur Verfügung. Dieses ist weder ökonomisch noch stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll. Insbesondere auch deswegen, da der bestehende Betrieb durch seine hochwertige Architektur, seine Größe und der hochwertigen technologischen Produktionsprozesse das Gewerbegebiet Nord bisher nachhaltig positiv prägt.



Bestehendes Betriebsgebäude



Ein länger anhaltender Leerstand würde nicht nur den Bereich An der Strusbek sondern das gesamte Gewerbegebiet Nord in seiner Außenwirkung einem „Trading – Down – Prozess“ zuführen, der die gesamte gewerbliche Standortqualität und das „Image“ des Gewerbegebietes langfristig schädigen könnte.

2.3 Favorisierte Standortvariante

Aufgrund der dargestellten Standortvarianten – Diskussion und der Beurteilung von potenziellen Erweiterungsflächen östlich des bestehenden Betriebsgeländes sowie der Einschätzung der Auswirkungen einer Komplettverlagerung des Betriebes an anderer Stelle, wird hier der Betriebserweiterung nach Norden und Nordwesten der planerische Vorrang eingeräumt.

Erweiterung nach Norden und Nordwesten

Einerseits kann grundsätzlich der Produktionsprozess weiter aufrechterhalten werden, andererseits können zeitlich voneinander unabhängige Erweiterungsaktivitäten sensibel auf den jeweiligen zukünftigen Bedarf abgestellt werden.

Hierbei sind einzelne vorgesehene bauliche Erweiterungen südlich des bestehenden Betriebsgebäudes bereits durch bestehendes Bau- und Planrecht des Bebauungsplanes Nr.60 – 1. Änderung für das Teilgebiet C abgedeckt. Die konzipierten Erweiterungen nach Norden bzw. Nordwesten bedürfen dagegen neuen Planrechts, was durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 und der parallelen Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet werden soll.

Aufstellung des B-Planes Nr. 97

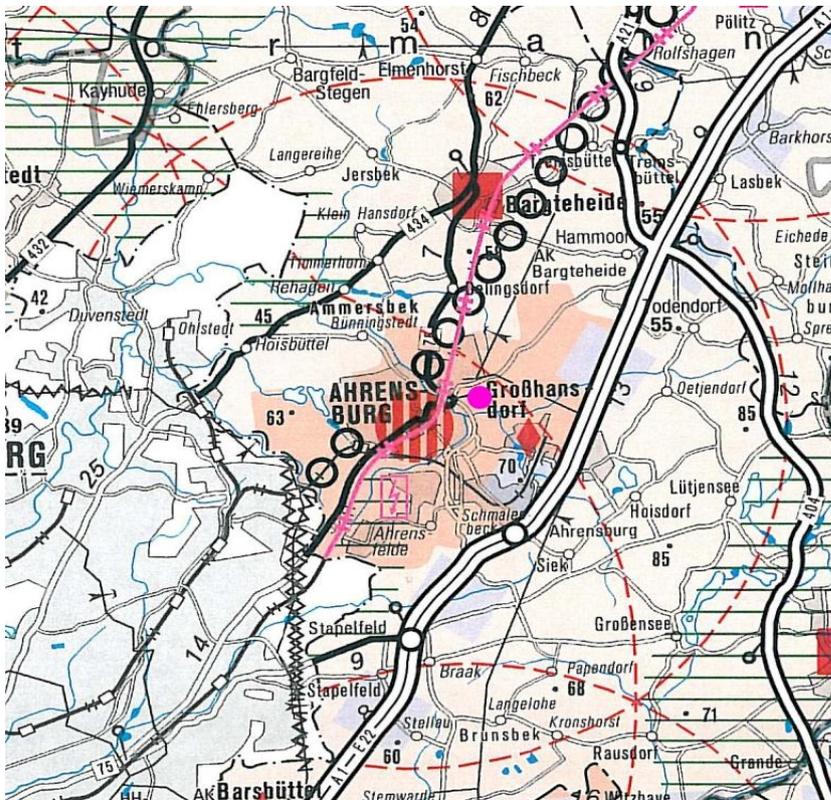
In der nachfolgenden Skizze sind die Bereiche, für die neues Baurecht geschaffen und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert werden muss flächenhaft rot hinterlegt.

Skizze Bauliche Erweiterungen der Fa. Basler - Flächen ohne Baurecht



3. Übergeordnete Planungen und 45. Änderung des FNP

3.1 Landesentwicklungsplan



Ausschnitt Planfassung Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Ebenfalls dargestellt ist die Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe sowie der Verdichtungsraum um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Mittelzentrum
Siedlungsachse
Verdichtungsraum

Textauszug (kursiv gesetzt) aus dem Landesentwicklungsplan:
Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung im Verflechtungsbereich und an andere Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen.

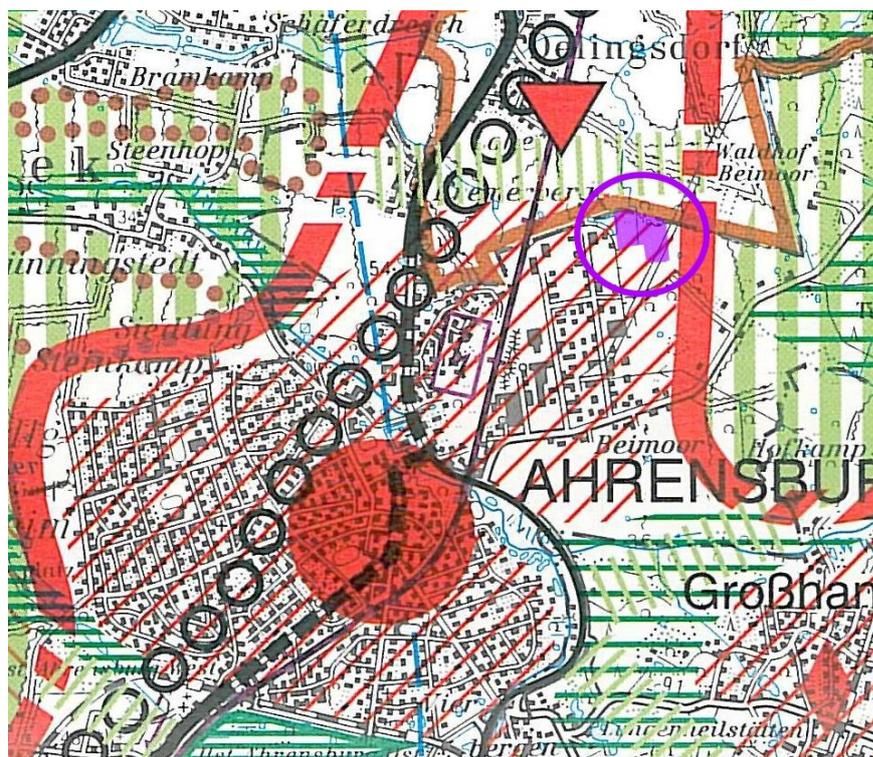
Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

Die Ordnungsräume (und somit insbesondere auch die Verdichtungsräume) sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Ihre Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Ar-

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume

beitsplatzentwicklung sollen weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Straße und Schiene sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Bei der Gewerbeansiedlung soll insbesondere auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Flächenverbrauch und die Anbindung an das nationale Straßennetz sowie die Zukunftsfähigkeit und Umweltfreundlichkeit der Betriebe geachtet werden.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum I

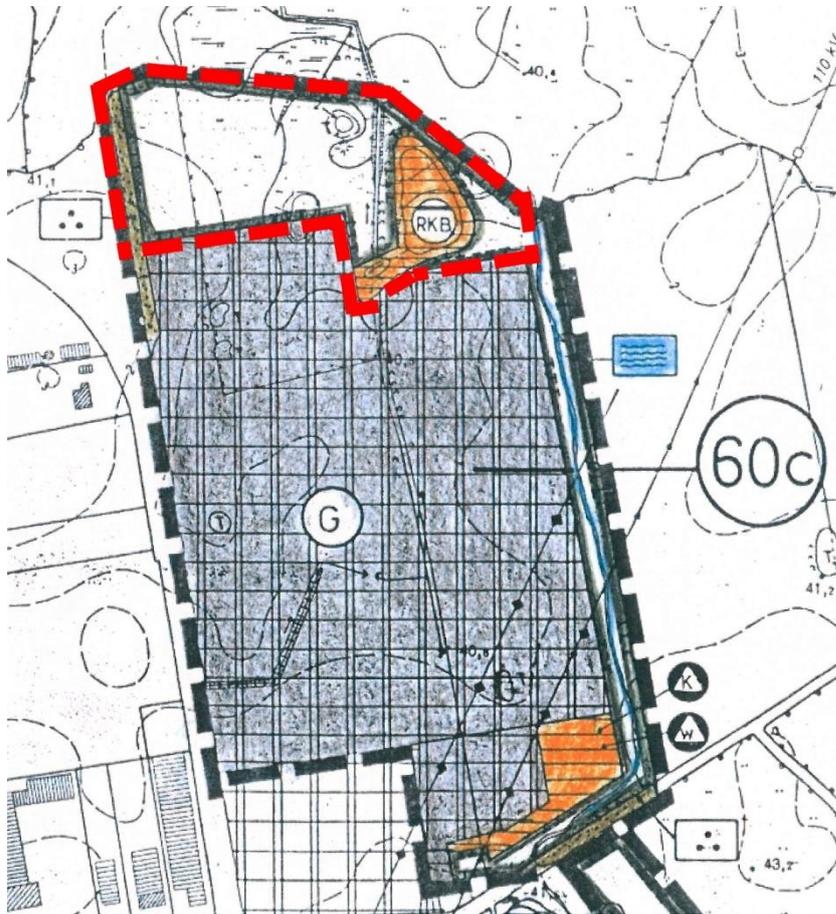


Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I
 (BP 97 – violett markiert)

Auf Ebene des Regionalplanes werden die Darstellungen des Landesentwicklungsplans konkretisiert und detaillierter dargestellt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich des Gewerbegebietes Nord der Stadt Ahrensburg, und damit auch der Bereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch überwiegend als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

Mittelzentrum im Verdichtungsraum
 Schwerpunkt auf der Achse

3.3 rechtswirksamer Flächennutzungsplan und 45. Änderung des Flächennutzungsplans



Planfassung
15. Änderung des
FNP mit Kennzeich-
nung des Geltungs-
bereichs der 45. Än-
derung des FNP (rot)

Der Bereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan (15. FNP-Änderung) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Bereiche sollen nunmehr einer baulichen Entwicklung zugeführt werden – entsprechend ist diese weitere Änderung (45.) des Flächennutzungsplans für diesen Bereich notwendig. Zusätzlich dargestellt ist die Lage eines kombinierten Regenklär- / Regenrückhaltebeckens, das grundsätzlich erhalten werden muss, jedoch in seiner Lage und Größendimensionierung geändert werden wird.

Darstellungen auf
FNP - Ebene

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für die nördlichen und nordwestlichen Erweiterungsbereiche Gewerbegebiet dar und entspricht damit der gewollten und gewünschten Nutzungskategorie – die Maßnahmenflächen müssen entsprechend aufgehoben werden. Das notwendige kombinierte Regenklär- / Regenrückhaltebecken wird nicht dargestellt, da seine Lage und Dimensionierung zurzeit nicht abschließend geklärt sind. Die Entwicklung eines kombinierte Regenklär- / Regenrückhaltebeckens auf Grundlage einer Darstellung von "Gewerbegebiet" widerspricht jedoch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB "Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln".

45. Änderung des
FNP

Die 45. Änderung des FNP wird überwiegend zeitgleich zum Bebauungsplan Nr. 97 im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt.

Parallelverfahren

Planzeichnung,
Entwurf 45. Änderung des FNP



Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiete

§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellungen ohne Normcharakter



Stadt- / Gemeindegrenze

3.4 In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan – neu

Die Stadt Ahrensburg stellt zurzeit den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu auf. Bisher wurde hier der Vorentwurf erarbeitet und die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

FNP - neu

Da das Ende des Aufstellungsverfahrens und damit auch die Genehmigung des Flächennutzungsplans zeitlich nicht eingeschätzt werden kann, wird somit die zwischenzeitliche Aufstellung der hier dargestellten 45. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Notwendigkeit einer baulichen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Nord in diesem Bereich wurden bisher noch nicht im neuen Flächennutzungsplan – Vorentwurf verankert und dargestellt. Ein entsprechender Abgleich und die Übernahme der Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans wird in der nächsten Arbeitsphase (Entwurf) für den Flächennutzungsplan – neu vorgenommen werden.

Die bisherigen Darstellungen des Vorentwurfs des FNPS orientieren sich bisher an den planerischen Inhalten der 15. Änderung des Flächennutzungsplans (bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Teilgebiet C).

45. Änderung des FNP

Abgleich und Übernahme



Darstellungen des Vorentwurfs des FNP – neu mit Geltungsbereich der 45. FNP - Änderung (rot)