

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



STADT AHRENSBURG

38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für das Gebiet nördlich des Beimoorweges im Bereich der Ortsdurchfahrt, östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Nord auf einer Breite von ca. 50 m und in einer Tiefe von ca. 300 m sowie ein Gebiet südlich des Beimoorweges, in einem Bereich von ca. 70 m Breite und 70 m Tiefe entlang des Beimoorweges auf Höhe des Anschlusses des Weges Beimoor Hof Eichkamp.

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2016

Bauleitplanung:

STADT RAUM ● PLAN

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

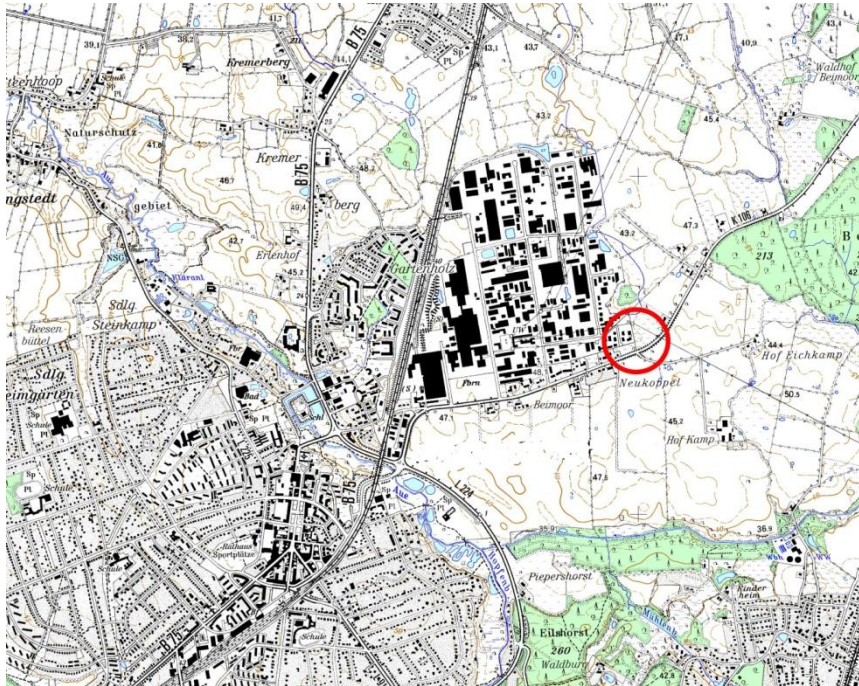
Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Siedlungsgefüge 3
2. Zum Aufstellungsverfahren 3
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen 4
 - 3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept 4
 - 3.2 30. Änderung des FNP 5
4. Ziele und Zwecke der Planung 6
 - 4.1 Städtebauliche Ziele für die Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd 6
 - 4.2 Verkehr 7
5. Planungsrecht und Planinhalte 9
 - 5.1 Erforderlichkeit der Planung 9
 - 5.2 Planinhalte 9
 - 5.3 Planzeichenlegende 10
 - 5.3 Erläuterungen zu den Darstellungen 10
6. Umweltbericht 11

Anlagen zur Begründung des Entwurfs:

Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg, urbanus GbR,
Dezember 2014

1. Lage im Siedlungsgefüge



Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs (Kreismarkierung)

Der Plangeltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg umfasst die bisherige Ortseingangssituation am Beimoorweg und überplant weitere sowohl nördlich wie auch südlich des Beimoorwegs gelegene Flächen.

Standortbeschreibung

Der Bereich und die Planinhalte der 38. Änderung des Flächennutzungsplans stehen in ursächlichem Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung und den Nutzungsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 88 B, der zeitgleich aufgestellt wird.

Gesamtzusammenhang Beimoor - Süd

2. Zum Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans wird im sogenannten „Regelverfahren“ durchgeführt. Gemäß §§ 2 ff. BauGB sind somit alle Beteiligungsschritte (Beteiligung der Nachbargemeinden, die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit 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.

Umweltbericht

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

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 angeboten werden können. Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes zu erhalten, wurde ein interner Wettbewerb durchgeführt.

Entwicklung ab 2000

Insbesondere wurden durch die Rahmenplanung auch Detailvorgaben für die zukünftigen Erschließungsstrukturen entwickelt. Neben internen verkehrlichen Erschließungsstrukturen für die neu zu entwickelnden gewerblichen Bauflächen, wurden auch übergeordnete verkehrliche Maßnahmen definiert und in die informelle städtebauliche Rahmenplanung eingebracht. Hiervon ist (in Bezug auf die hier vorliegende 38. Änderung des FNP) insbesondere eine zusätzliche verkehrliche Anbindung des Beimoorweges an das Gewerbegebiet Nord auf Höhe der bestehenden Ortseingangssituation (Anschluss an die Straße An der Strusbek) zu nennen.

Der Preisträger, dessen Wettbewerbsentwurf bis heute Basis der Bearbeitung ist, sah insgesamt folgendes Konzept vor:



Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor - Süd

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Konzepts hierbei sind:

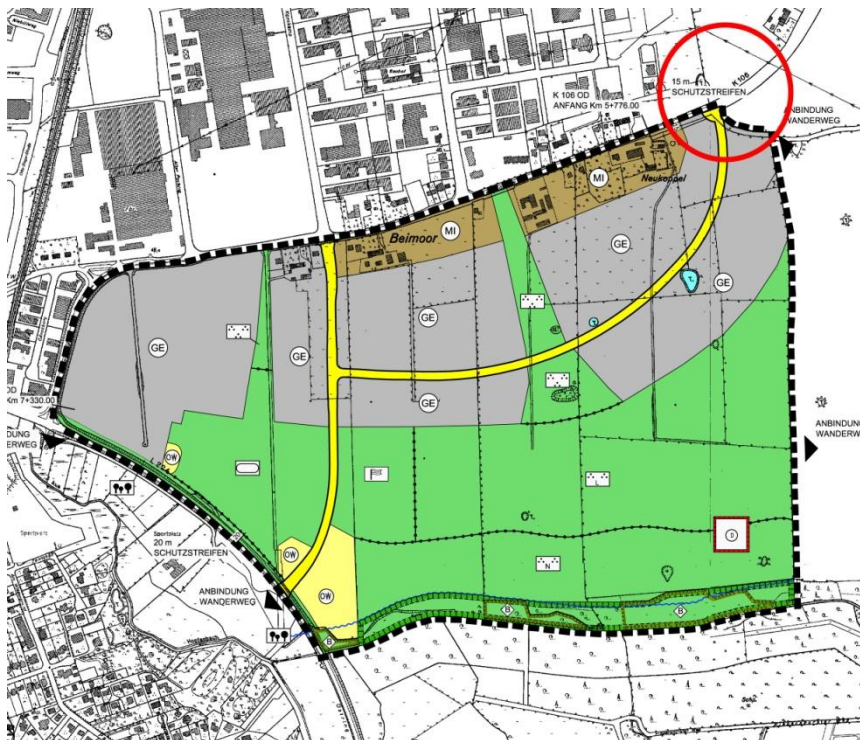
- Weiterentwicklung der bestehenden Hauptstraßen und Orientierungslinien des Gewerbegebiets - Nord nach Süden (insbesondere Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße)
- Neue Hauptverkehrsverbindung durch den nach Süden verlängerten Kornkamp und einer Ost-West verlaufenden zentral

Zentrale städtebauliche Ziele für das Gewerbegebiet Beimoor-Süd

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
- Zusätzlicher verkehrlicher Anschluss des Beimoorweges an das Gewerbegebiet Nord auf Höhe der Ortseingangssituation (Maßnahme für eine verkehrliche Entlastung (bzw. keine Mehrbelastung) des Beimoorweges)

3.2 30. Änderung des FNP



Planzeichnung
30. Änderung des
FNP mit markiertem
Bereich der 38. Än-
derung des FNP

Die o.g. städtebaulichen Nutzungsziele wurden durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplans auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen (rechtswirksam seit 30.08.2013). Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist bisher inhaltlich bindend für die Planinhalte der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 88 B) für den Bereich östlich einer gedachten Linie der Kurt-Fischer-Straße).

30. Änderung des
FNP

Nicht aus der Rahmenplanung übernommen wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch der verkehrliche Anschluss des Beimoorweges an das Gewerbegebiet Nord – Anbindung an die

Keine Berücksichti-
gung des Anschlus-
ses An der Strusbek

Straße An der Strusbek. Dies soll nunmehr auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans nachgeholt werden.

Zeitgleich zur Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der B-Plan Nr. 88 B aufgestellt, der letztendlich das Gewerbegebiet Beimoor – Süd (incl. des verkehrlichen Anschlusses an die Straße An der Strusbek) in seinem östlichen Teilbereich planungsrechtlich zum Abschluss bringen soll.

B-Plan Nr. 88 B

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Städtebauliche Ziele für die Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor – Süd

Im Rahmen der bisherigen planerischen Arbeiten für den Bereich Beimoor – Süd, östlich des Kornkamps – Süd, wurden die Nutzungsziele wie folgt konkretisiert:

Nutzungsziele

Zentrale Aufgabenstellung mit Planungsbeginn in 2000 war die stadtfunktional sinnvolle und stadtentwicklungsplanerisch notwendige Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord (nördlich des Beimoorwegs) zu konzipieren und letztendlich über die verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung auch umzusetzen. Mit dieser „gewerblichen Entwicklungsmaßnahme“ wird mittelfristig sichergestellt werden, dass auch zukünftig ausreichende gewerbliche Bauflächen in Ahrensburg in qualitätsvoller Lage angeboten werden können und somit insgesamt eine ausgewogene weitere Stadtentwicklung (u.a. ausgeglichenes Angebot von Arbeitsplätzen und Wohnen und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Ahrensburg) gewährleistet werden kann.

Weitere gewerbliche Entwicklung

Die in Teilen bereits baulich genutzten Bereiche direkt am Beimoorweg (landwirtschaftliche Nutzungen und reine Wohnnutzungen in tlw. historischem Gebäudebestand) sollen als zukünftige Mischgebiete in ihrer gemischten Nutzungsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Dies dient auch der Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen (hier auch im Geschosswohnungsbau) nördlich des Beimoorwegs.

Sicherung der gemischten Zone am Beimoorweg

Diese Sicherung der gemischten Nutzungen am Beimoorweg kann städtebaulich jedoch nur gelingen, soweit – auch bei weiterer Neuentwicklung von gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Beimoor – Süd – der Beimoorweg auch in Zukunft zumindest verkehrlich nicht mehr belastet wird.

Städtebauliche Bedeutung des verkehrlichen Anschlusses An der Strusbek

Insbesondere durch den Anschluss des Gewerbegebietes Nord über eine Verlängerung der Straße An der Strusbek an den Beimoorweg wie auch durch den Anschluss der neuen Querspange für die südlich gelegenen neuen gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Beimoor – Süd an der östlich gelegenen Ortseingangssituati-

Neue Erschließungsstruktur

on an den Beimoorweg (über eine vorgesehene Kreisverkehrslösung) wird eine signifikante verkehrliche Mehrbelastung des Beimoorweges verhindert werden können (vgl. Darstellungen unter Pkt. 4.2 der Begründung).

Im Zuge der 38. Änderung des Flächennutzungsplans soll darüber hinaus auch ein weiteres Baufeld südlich des Beimoorweges entwickelt werden, um hier eine städtebauliche / hochbauliche Akzentuierung als Verdeutlichung des Ortseingangs bzw. erlebbares Symbol für den „Beginn“ der Stadt Ahrensburg bzw. des Gewerbegebietes Beimoor umsetzen zu können.

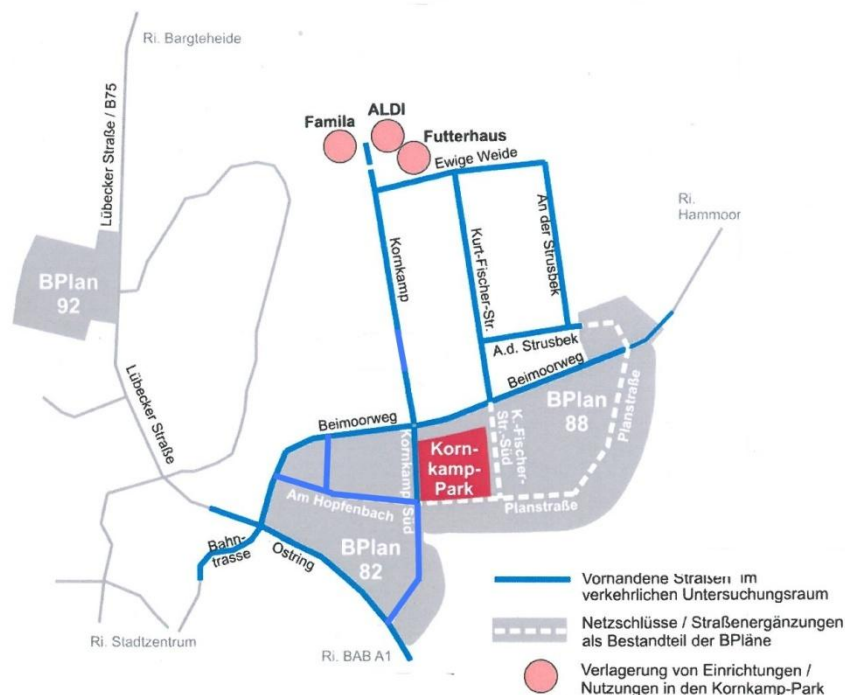
Weiteres Baufeld

4.2 Verkehr

Zur Klärung und Darstellung der zukünftigen Verkehrsstruktur sowie der zukünftigen verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßensystem im unten dargestellten Untersuchungsbereich wurde von der Stadt ein entsprechendes Fachgutachten in Auftrag gegeben (Büro urbanus, - verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 88 (A+B)-, vom Dezember 2014).

Fachgutachten des
Büros urbanus

Verkehrskonzept



Insgesamt ergeben sich durch die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor - Süd Erhöhungen der Verkehrsbewegungen, die die Funktionsfähigkeit der internen Erschließung der Gewerbegebiete jedoch nicht einschränken. Kritisch zu sehen ist die Erhöhung der Verkehrsbewegungen jedoch am Beimoorknoten und im Verlauf der Lübecker Straße und des Ostrings.

Kurzzusammenfassung

Positiv ist die Situation des Beimoorweges zu sehen, da sich hier die Verkehrsmengen tlw. sogar verringern. Dies war von Planungsbeginn an auch grundsätzliches Ziel, um an der Ausweisung eines

Situation am Beimoorweg

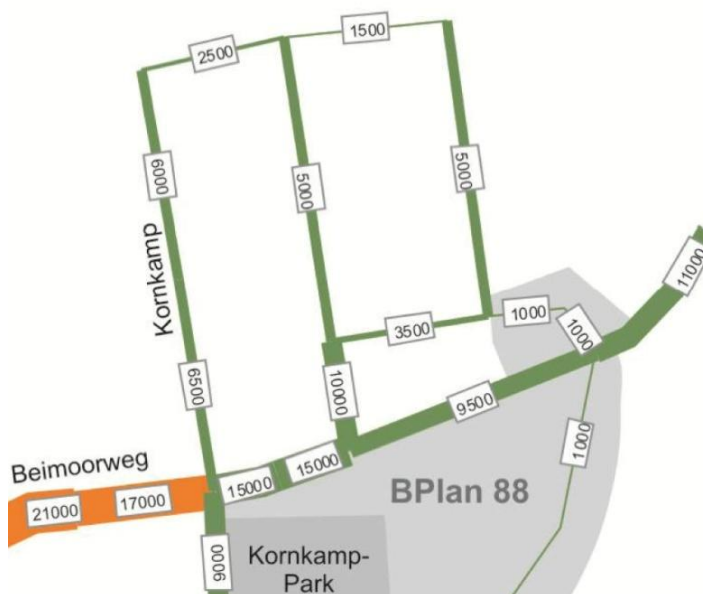
Mischgebietes am Beimoorweg festhalten zu können.

Die Prognoseberechnung für 2025 ohne Entwicklung des Bereichs des B-Planes Nr. 88 (A+B) ergibt folgendes Bild für den Beimoorweg, wobei die Zahlenwerte die 24 h – KFZ-Belegung angeben:



Entwicklung ohne
B-Plan Nr. 88

Aufgrund des zukünftig möglichen Anschlusses des Beimoorweges an die Straße An der Strusbek werden sich, auch unter Beachtung der Gesamtentwicklung des Bereichs des B-Plans Nr. 88 (A+B) und unter Berücksichtigung der sonstigen verkehrlichen Entwicklung, die Belastungen jedoch nicht erhöhen und im Bereich östlich der Kurt-Fischer-Straße sogar merkbar verringern.



Entwicklung mit B-
Plan Nr. 88

5. Planungsrecht und Planinhalte

5.1 Erforderlichkeit der Planung

Der B-Plan Nr. 88 B umfasst daher Flächen (Anschluss an der Strusbek, südlich des Beimoorweges gelegenes Baufeld als Stadteingangssituation), die in der 30. Änderung des FNP nicht Teil des Plangeltungsbereichs waren (vgl. Planzeichnung S. 5). Daher ist für diese zukünftigen verkehrlichen Funktionen und Nutzungen, die im B-Plan Nr. 88 B verankert werden sollen, eine Änderung des Flächen-nutzungsplans (vorliegende 38. Änderung) erforderlich.

Änderungen des
FNP erforderlich
38. Änderung des
FNP

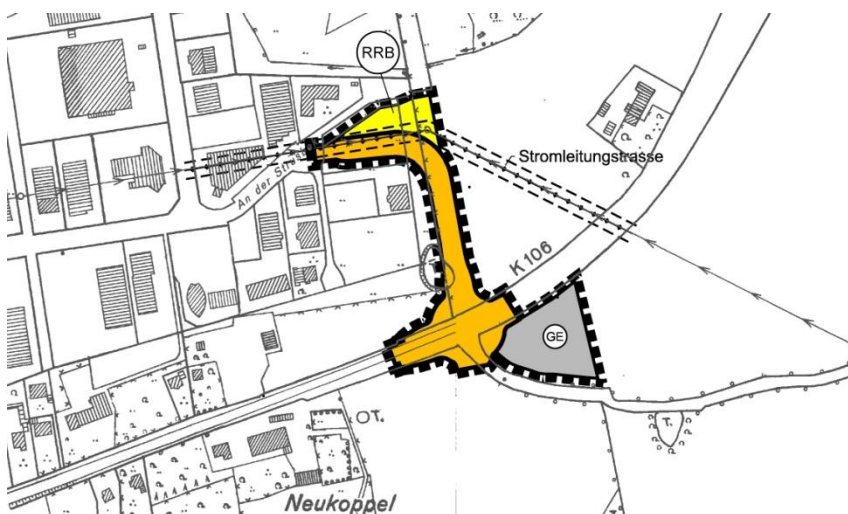


Ausschnitt Plan-
zeichnung B-Plan Nr.
88

Insgesamt wird somit sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 88 B komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten.

Entwicklungsgebot

5.2 Planinhalte



Planzeichnung
38. Änderung des
FNP

5.3 Planzeichenlegende

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiete

§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Flächen für Versorgungsanlagen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



Stromleitung oberirdisch



Stromleitungstrasse

Flächen für den überörtlichen Verkehr

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenlegende
38. Änderung des
FNP
Entwurf

5.3 Erläuterungen zu den Darstellungen

Gemäß den funktional – verkehrlichen Anforderungen sowie der städtebaulichen – nutzungsmäßigen Zielen sind folgende Darstellungen in der 38. Änderung des Flächennutzungsplans festgelegt worden:

Für den verkehrlichen Anschluss des Beimoorweges in Höhe des Ortseingangs an die Straße An der Strusbek ist eine entsprechende Verkehrsfläche dargestellt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken nördlich der Verkehrsfläche abgeleitet – dieser Bereich ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dargestellt.

Verkehrsflächen und
Versorgungsanlagen

Das Baugebiet südlich des Beimoorweges, das in diesem Bereich nicht in die 30. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen wurde, wird hier – in der 38. Änderung des Flächennutzungsplans – als Gewerbegebiet dargestellt.

Gewerbegebiet

Die bestehende oberirdische Stromleitung und deren Leitungstrasse werden gemäß dem Bestand als Hauptversorgungsleitung dargestellt.

Bestehende Strom-
leitung

6. Umweltbericht

Hinweis:

Der vorliegende Umweltbericht wird vor endgültigem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in die Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans integriert werden.

Ahrensburg, den

Der Bürgermeister
(Michael Sarach)