

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 67 für das Gelände der ehemaligen Friedrich-Ebert-Stiftung - Am Kratt - sowie die südlichen Flächen bis zur Hamburger Stadtgrenze, die westlichen Flächen bis zur Eisenbahnlinie Hamburg - Lübeck und die nördlichen Flächen bis zum Braunen Hirsch

— Stand: Oktober 1998 —

1.0 Das Planerfordernis

Im Dezember 1993 wurde die Julius-Leber-Akademie wegen vordringlicher Aufgaben in den neuen Bundesländer in Ahrensburg geschlossen. Somit stellte sich für die Stadt die Frage der Nachnutzung. Die Ansiedlung eines Braunschweiger Unternehmens führte zwischenzeitlich zum Erfolg. Voraussetzung ist jedoch die Erweiterung der Geschößfläche auf insgesamt 8.500 m². Bei der Unterbringung der zusätzlichen Geschößfläche ist das parkähnliche Gelände zu erhalten. Besonders sorgfältig sind hier die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten. Deshalb sollen im Zusammenhang mit der Überplanung des o.a. Grundstückes auch die Ziele des Landschaftsplanes im Umfeld planungsrechtlich abgesichert werden. Ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 westlich der Straße "Am Kratt" widerspricht diesen Zielsetzungen. Deshalb soll dieser Teilbereich aufgehoben werden und durch den Bebauungsplan Nr. 67 neu überplant werden.

2.0 Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Das o.a. Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg von 1973 als Gemeinbedarfsfläche - Heimvolkshochschule - dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg als auch im Flächennutzungsplan von Ahrensfelde aus dem Jahr 1979 als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Ein Bebauungsplan wurde für dieses Gebiet nicht aufgestellt. Eine Genehmigung für Bauvorhaben erfolgte bisher nach den Bedingungen des § 35 Baugesetzbuch.

Am 22. Juli 1977 wurde eine Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn, erlassen, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 einschließt.

Zu § 2 der Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn, vom 22.07.1977 in der Fassung der Änderung vom 09.02.1979 ist folgendes festgelegt:

In dem Grabungsschutzgebiet sind Arbeiten, die die dort vermuteten vor- und frühgeschichtlichen Anlagen und Funde gefährden können, nur mit Genehmigung des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte gestattet. Genehmigungspflichtig sind insbesondere

1. tiefgründige Erdarbeiten, Erdentnahmen, Anlage von Teichen, Auffüllungen, Planierungen,
2. Anlage neuer und Ausbau bestehender Wege, Straßen und Leitungen,

3. Anlage neuer sowie Verbreiterung und Vertiefung bestehender Entwässerungsgräben im Niederungsbereich,
4. Bau- und Erschließungsarbeiten aller Art,
5. künstliche Absenkung des Grundwasserspiegels,
6. Tiefpflügen (über 30 cm),
7. Rodungsarbeiten und Neuaufforstungen,
8. Absammeln von archäologischem Fundgut.

Das Grundstück der Friedrich-Ebert-Stiftung wurde bereits 1935 vollständig aufgeforstet und 1954 erstmals bebaut. Grundlegend wurde das Gelände mit dem Bau der Friedrich-Ebert-Stiftung 1971 umgestaltet. Dabei wurden die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 67 grundlegend durchgearbeitet durch tlw. Rodung des Waldes, durch Abriß des vorhandenen Gebäudebestandes sowie durch völlige Neuanlage der Freiflächen und einer großen Zahl von Kfz-Stellplätzen. Erst 1977 wurde die Landesverordnung zum Grabungsschutz unter Einbeziehung des bereits gestörten Grundstücks veröffentlicht und erlassen, d. h., es ist insbesondere zu prüfen, ob den Belangen des Denkmalschutzes nicht auf andere Weise (als einem Bauverbot) Rechnung getragen werden kann, die einen geringeren Eingriff in Eigentumsrecht zur Folge haben. So können durch vorgezogene Grabungen und durch eine fachliche Begleitung möglicher Baumaßnahmen eventuelle vor- und frühgeschichtliche Anlagen und Funde sichergestellt werden. Die angesprochene denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht steht unter dem Vorbehalt, daß ein daraus resultierender Eingriff verhältnismäßig sein muß. Den Belangen des Denkmalschutzes kommt gegenüber dem Selbstverwaltungsrecht der Stadt kein genereller Vorrang zu. Das Archäologische Landesamt dürfte ihre Zustimmung nur versagen, wenn das Interesse an der Erhaltung gegenüber den durch die Selbstverwaltungsgarantie geschützten Belangen der Stadt im konkreten Fall überwiegt. Nicht der Bebauungsplan, sondern das Bauvorhaben selber löst die Genehmigungspflicht nach der Landesverordnung über das Grabungsschutzgebiet aus.

Der Bebauungsplan nimmt diese Genehmigung auch nicht vorweg, es wird vielmehr im Bebauungsplan ausdrücklich auf die Lage des Gebietes des Geltungsbereiches der „Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg“ und den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalt hingewiesen. Die Genehmigung des Archäologischen Landesamtes ist im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Unter Berücksichtigung dieser sachlichen und rechtlichen Aspekte ist die Stadt zu dem Ergebnis gekommen, durch den Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Erweiterung auf dem Grundstück Am Kratt 2 - 10 zu schaffen.

Am 16.08.1982 wurde das Stellmoor/Ahrensburger Tunneltal durch Landesverordnung als Naturschutzgebiet in das Verzeichnis der Naturschutzgebiete eingetragen. Durch den Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg aus dem Jahr 1992 wurden die Ziele für die Flächennutzungen grundlegend geändert. Die Gemeinbedarfsfläche sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden weiter differenziert in Bauflächen, vorhandene Waldflächen, Aufforstungsflächen sowie Flächen, die dem Naturschutz unterliegen.

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 42 vom 27.01.1984 greift mit seinem Geltungsbereich tlw. in den Bebauungsplan Nr. 67 ein. Dieser Bereich steht im Widerspruch zur Verordnung über das Naturschutzgebiet.

Deshalb sollen die Festsetzungen Bolzplatz sowie die Anlage einer Buskehre zugunsten des Naturschutzgebietes ersatzlos gestrichen und durch den Bebauungsplan Nr. 67 neu festgesetzt werden (siehe Grünordnungsplan, Text Ziffer 4.2 sowie 8.1 dieser Begründung).

3.0 Der Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch Verlagerung der Friedrich-Ebert-Stiftung ist das Grundstück für andere Nutzungen frei geworden. Durch Ausweisung des Grundstücks als sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Verwaltungseinrichtungen bzw. Betriebskindergarten und Sondergebiet (c) mit der ausdrücklichen Bindung an den Betrieb des Sondergebietes (a) für Betriebswohnungen sowie einer Begrenzung auf eine max. Geschoßfläche von 8.500 m² soll die Belastung auf das benachbarte Naturschutzgebiet gering gehalten sowie auf die besondere Situation des parkähnlichen Grundstückes eingegangen werden. Wegen dieser Besonderheit des Baugrundstückes sowie der benachbarten Lage zum Naturschutzgebiet sollen künftige Grundstücksteilungen ausgeschlossen bleiben. Ebenso sollen die Wohnungen eindeutig dem Betrieb zugeordnet sein, um weitergehende Konflikte in diesem sensiblen Bereich auszuschließen.

Deshalb wurden im Bebauungsplan „Festsetzungen des besonderen Nutzungszweckes von Wohnungen mit der Zuordnung des ansässigen Betriebes getroffen.

Um über diesen Rahmen hinaus die Unterbringung zusätzlicher Geschoßfläche zu vermeiden, wurden die Bauflächen in einzelne Gebäudekomplexe gegliedert mit Ausweisung einer realen Geschoßfläche bzw. überbaubaren Grundflächen sowie einer Definition der jeweils nutzbaren Ebenen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Darüber hinaus sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), Stellplätze und Garagen nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.2 Die Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom Straßenzug Am Kratt. Ein zusätzlicher Ausbau für diesen Straßenzug soll nicht erfolgen, weil kein zusätzlicher Verkehr gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung erwartet wird. Die Besucherstellplätze sind auf dem Baugrundstück selber ausgewiesen. Die derzeitigen Flächen des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück werden aufgehoben und neu geordnet. Die Anzahl wird bestimmt durch den Stellplatzerlaß.

Die vorhandene Zufahrt wird aufgelöst zugunsten von zwei neuen Zufahrten zum einen zur Erschließung eines Wohnhauses im Süden sowie zum anderen des Bürokomplexes und der Betriebswohnungen im Norden.

Für die außerhalb des Baugrundstückes liegenden Wege werden Wegerechte zugunsten von Land- und Forstwirtschaft festgelegt. Über diesen Rahmen hinaus sollen weitere Wanderwege nur angelegt werden, wenn diese im Rahmen des Naturschutzes verträglich sind. Den Planungen des Gebietes Höltingbaum / Stellmoor Ahrensburger Tunneltal zwischen Hamburg und dem Kreis Stormarn soll das Planverfahren zum B-Plan Nr. 67 nicht vorgreifen. Im Interesse der Bewohner Am Hagen sollte eine diesbezügliche Regelung bei Wegfall des Wanderpfades auf dem Grundstück Am Kratt 2 getroffen werden.

Für die vorhandene Regenentwässerung des Baugrundstückes wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die bereits genehmigte vorhandene Entwässerung. Das Regenwasser der Parkplätze soll künftig in den vorhandenen Regenwasserkanal Am Kratt eingeleitet werden, das nicht verschmutzte Dachwasser in den angrenzenden Naturschutzflächen versickern. Nähere Aussagen hierzu enthält die wasserwirtschaftliche Stellungnahme (siehe Anlage zur Begründung).

Für beide geplanten Regenwassereinleitungen sind vor Baubeginn die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge zu stellen. Die Abflußdrosselung auf 0,6 l/s. hat auch für die Einleitung des Verkehrsflächenwassers nachzuweisen. Alle Baumaßnahmen sind so zu gestalten, daß eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z. B. durch Kellerdränagen) nicht erforderlich wird.

3.3 Die Grünflächen

3.3.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Bepflanzungen entlang des Straßenzuges Am Kratt sollen erhalten bleiben und so gepflegt werden, daß ihre abschirmende Wirkung erhalten bleibt.

Für die Anpflanzung von Bäumen und die Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als geschlossene Gehölzstruktur sind ausschließlich landschaftstypische und standortgerechte Pflanzen zulässig (siehe Grünordnungsplan).

3.3.2 Der vorhandene Baumbestand auf dem Baugrundstück

Der vorhandene Baumbestand auf dem Baugrundstück wird durch die zu ergänzenden Baukörper teilweise beseitigt. Hierfür ist auf dem Baugrundstück entsprechender Ausgleich durch neu anzupflanzende Bäume sowie durch Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen. Der übrige Baumbestand ist - wie im Grünordnungsplan erläutert - zu erhalten.

Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Wurzelbereichs der Bäume und Gehölzstreifen sind unzulässig.

3.3.3 Spielplatzflächen

Der erforderliche Kleinkinderspielplatz für die Betriebswohnungen wird östlich des geplanten Betriebskindergartens im Bereich der Wohnhäuser angeordnet. Er dient zugleich dem Betriebskindergarten.

Für den entfallenden Bolzplatz wird ein Nutzungsrecht der Sportanlagen östlich des Wohngebietes Am Hagen notwendig.

3.4 Die vorhandene Waldfläche

Die vorhandene Waldfläche ist entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes zu pflegen bzw. zu entwickeln (siehe Anlage: Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan).

Innerhalb des Waldschutzstreifens nach § 32 des Landeswaldgesetzes sind überbaubare Flächen festgesetzt. Die damit verbundene Unterschreitung des Abstandes zum Wald von 30 m auf 20 - 28 m wird in dem als Anlage beigefügten Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan begründet. Die untere Forstbehörde hat dieser Unterschreitung mit Schreiben vom 21. Oktober 1996 zugestimmt. Ein entsprechender Beschluß zur Unterschreitung des Abstandes gem. Landeswaldgesetz wurde gefaßt.

Der Waldsaum und die Waldumrandungsflächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu entwickeln.

3.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Im Süden soll sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft anschließen, damit eine Grünverbindung zu den Waldflächen Höltingbaum hergestellt werden kann. Für diese Flächen werden die Ziele für die Ausformung nach Maßgabe des Landschaftsplanes sowie durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 67 bestimmt.

Auch ein Teil des Waldes wird als Maßnahmenfläche ausgewiesen. In dieser Fläche ist standortfremde Nadelholzbestockung innerhalb eines 5-Jahreszeitraumes in eine standortgerechte heimische Laubwaldbestockung umzubauen.

Dazu ist nach Entnahme der Nadelgehölze - unabhängig vom Erreichen des Endnutzungsalters - die natürliche Gehölzansiedlung durch eine oberflächliche Bearbeitung der Rohhumusschicht zu unterstützen. Zusätzlich sollen die Flächen mit standortgerechten heimischen Laubhölzern bepflanzt und mit Wildschutzzäun eingegattert werden.

3.6 Die Flächen, die dem Naturschutz unterliegen

Der Geltungsbereich des Naturschutzgebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde nachrichtlich übernommen.

Die Ziele für die Ausformung dieser Flächen werden nach Maßgabe des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1992 sowie durch den Pflege- und Entwicklungsplan zum Naturschutzgebiet vom April 1987 bestimmt (s. hierzu auch Abschnitt 2.0 „Die bestehenden Rechtsverhältnisse“).

3.7 Die Flächen, die dem Grabungsschutz dienen

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67 liegt im Grabungsschutzgebiet. Alle Maßnahmen bedürfen daher der vorherigen Zustimmung des Archäologischen Landesamtes. Der Grabungsschutz wurde ebenfalls in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (s. hierzu auch Abschnitt 2.0 „Die bestehenden Rechtsverhältnisse“).

3.8 Nicht bebaute Flächen

Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nutzungen in Anspruch genommen werden, sind mit Rasen, Strauchgruppen und einzelnen Bäumen zu begrünen oder naturnah zu belassen.

3.9 Sicherung des Wasserhaushalts

4.0 Naturschutzrechtliche Regelungen

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Kompensation durch Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen sind sowohl auf dem Baugrundstück als auch in benachbarter Lage des Baugrundstückes auf der Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft vorgesehen. Der Umfang der Maßnahme richtet sich nach der inhaltlichen Bestimmung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums sowie des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage zur Begründung; Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan).

Aufgrund der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Wohnhaus mit den Veränderungen am südlichen Waldsaum wird der hierzu zusätzlich ermittelte Fehlbestand von 1.090 m² durch weitere Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland auf dem südlich angrenzenden Grundstück in Nachbarschaft zu den bislang vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt.

5.0 Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen bzw. Wänden sind wegen der besonderen Lage des Baugrundstückes nicht möglich. Die Schallschutzmaßnahmen sind deshalb direkt am Gebäude vorzunehmen.

(Siehe Anlage zur Begründung)

6.0 Die Kostenschätzung

Kosten entstehen der Stadt Ahrensburg nur für den Fall, daß der Investor des Baugrundstückes den Ausgleich einschließlich Grunderwerb nicht selbst durchführt. Die Kosten richten sich nach dem Handlungsbedarf des Grünordnungsplanes (siehe Kostenschätzung zum Grünordnungsplan in der Anlage). Hier ist ein privatrechtlicher Vertrag zur Kostenübernahme erforderlich.

Darüber hinaus können der Stadt Ahrensburg Kosten dadurch entstehen, wenn die Ziele des Landschaftsplanes umgesetzt werden sollen. Ein direkter Zusammenhang besteht jedoch nicht.

Es können auch Kosten entstehen durch die Einleitung des Parkplatzregenwassers in das Siel Am Kratt. Diese sind jedoch umlagefähig.

7.0 Der Brandschutz

Der geforderte Brandschutz von 192 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden kann durch die Hamburger Wasserwerke nicht abgedeckt werden. Diese gehen lediglich von einem gesicherten Versorgungsgrad von maximal 96 m³/h aus, dies jedoch nur für den Fall, daß beide Hydranten (Standorte Sanddornweg/Am Kratt) zur Verfügung stehen. 50 % des Löschwasserbedarfes müssen anderweitig durch Regenrückhaltebecken bzw. Löschwasserteichanlagen abgedeckt werden. Das Löschwasser muß ganzjährig zur Verfügung stehen. Das vorhandene Regenrückhaltebecken "Am Braunen Hirsch" dient als Rückstauenebene für die Siedlung Am Hagen bei einem Starkregenereignis und Verhinderung von Flurschäden für das unter Naturschutz stehende Hopfenbachtal. Im übrigen liegt dieses Becken im Grabungsschutzgebiet und wurde beim Bau nur durch aufgebraute Erdwälle auf den gewachsenen Untergrund ermöglicht. Hier lagen in unmittelbarer Nachbarschaft die bedeutendsten frühgeschichtlichen Funde. Ein Umbau zu einem Naßbecken mit entsprechenden technischen Vorkehrungen kommt an dieser Stelle deshalb nicht in Frage.

Zudem kann der geforderte Wasserdruck durch den örtlichen Höhenunterschied durch Pumpen und Druckleitungen bis zum Baugrundstück nicht sichergestellt werden. Im übrigen liegen beide Hydranten an der gleichen Hauptwasserleitung der Hamburger Wasserwerke. Es kommt deshalb nur die Einrichtung eines Löschwasserteiches auf dem Baugrundstück selbst in Frage. Dieses wurde planungsrechtlich im Bereich der geplanten Parkplatzzumfahrt festgesetzt.

Der Löschwasserbedarf (m³ je Stunde) richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Wegen der Waldnähe wurde der höchste Löschwasserbedarf nach den Richtlinien (veröffentlicht Amtsblatt Schl.-H. Nr. 6 vom 05.02.1979) zugrunde gelegt. Für den Löschwasserteich ist die DIN 14210 zu berücksichtigen.

8.0 Die durch das Planverfahren ausgelösten Folgeverfahren

8.1 Kinderspielplatzplanung (Bolzplatz Siedlung Am Hagen)

Aufgrund des wegfallenden Bolzplatzes im Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 ist die Beteiligung gemäß § 47 f Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein durchgeführt worden. Als Ergebnis hierzu ist eine Vereinbarung zur Sportplatznutzung mit dem SSC Hagen getroffen worden (siehe Anlage zur Begründung).

8.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die wasserwirtschaftliche Stellungnahme abgehandelt (siehe Anlage zur Begründung).

Hierzu sind einige Umbaumaßnahmen am vorhandenen Regensiel erforderlich. Das verschmutzte Regenwasser ist gesondert abzuleiten. Für das abfließende nicht verschmutzte Regenwasser ist eine Drosselung zum Schutz des Naturschutzgebietes einzubauen.

Das Oberflächenwasser von Dächern ist dem Naturschutzgebiet „Stellmoor Ahrensburger Tunneltal“ zuzuführen. Zum Transport sind offene Gräben zu verwenden, soweit die örtlichen Verhältnisse dies zulassen.

Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.02.99 gebilligt.

Ahrensburg, den 23. November 1998


(Pepper)
Bürgermeisterin

