

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 Geschoßfläche auf insgesamt 8.500 m². Bei der Unterbringung der zusätzlichen Geschoßfläche 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 Stellplatzlerlaß.

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. ha ist 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 Hörtigbaum 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



Die Richtigkeit der auszugsweisen Abschrift der Niederschrift wird beglaubigt.
Im Auftrage


(Wilke)



22. FEB. 1999

Kg.

STADTBAUAMT							
- 4. MRZ. 1999							
60	61	62	63	64	65	66	67
Stadtenwasserung							

4. März 1999

<p>Tagesordnungspunkt</p> <p>6. Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg</p> <p>- Erfüllung einer Auflage und Beachtung eines Hinweises</p> <p>Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Ahrensburg</p> <p>- Beheben der Verletzung einer Rechtsvorschrift und Erfüllung der Hinweise</p>	<p>Vorlagen-Nummer</p> <p>1999/9 STV</p>
<p>Städt. Gremium</p> <p>Stadtverordnetenversammlung</p>	<p>Sitzung am</p> <p>22. Februar 1999</p>
<p>x öffentlich</p> <p> nichtöffentlich</p>	

Beratungsergebnis und evtl. neuer Beschlussvorschlag

Stadtverordneter Hollmann trägt folgenden Beschlussvorschlag vor:

1. Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Wohnbauflächen mit der Zweckbestimmung Betriebswohnungen wird aufgehoben. Statt dessen werden die dargestellten Wohnbauflächen als Sonderbauflächen S (c) für Betriebswohnung mit der ausdrücklichen Bindung an den Betrieb in S (a) ausgewiesen.

Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepaßt.

Der Hinweis im Genehmigungserlaß des Innenministers wird beachtet.

2. Im Bebauungsplan Nr. 67 wird die Festsetzung WA-Gebiet mit Betriebswohnungen als Zweckbestimmung aufgehoben. Statt dessen wird ein Sondergebiet für Betriebswohnungen - SO (c) - festgesetzt, mit der ausdrücklichen Bindung an den Betrieb SO (a).

Die Planzeichnung und Begründung wird entsprechend angepaßt.

Die Hinweise im Erlaß des Innenministers werden beachtet.

Dem Beschlussvorschlag wird einstimmig zugestimmt.

Sitzungsvorlage

öffentlich
 nichtöffentlich

1999 / 9 StVV

Datum	Aktenzeichen	Anlagen
10.02.1999	6012/reu/voe/25011545	1

Betreff

Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg
- Erfüllung einer Auflage und Beachtung eines Hinweises -
Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Ahrensburg
- Behebung der Verletzung einer Rechtsvorschrift und Erfüllung der Hinweise -

Beteiligung	<input type="checkbox"/>	Personalrat
	<input type="checkbox"/>	Gleichstellungsbeauftragte

Vorlegen:	<input type="checkbox"/>	Bau- und Planungsausschuß	Punkt
	<input type="checkbox"/>		Punkt
	<input type="checkbox"/>	Hauptausschuß	Punkt
	<input checked="" type="checkbox"/>	Stadtverordnetenversammlung	Punkt

Finanzielle Auswirkungen Die Mittel stehen z. Vfg. Jährliche Folgekosten (* im Sachverhalt zu erläutern)	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
	<input type="checkbox"/>	Ja (HHSt.)	<input type="checkbox"/>	Nein (*)
	<input type="checkbox"/>	Ja*	<input type="checkbox"/>	Nein
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlußvorschlag

- Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Wohnbauflächen mit der Zweckbestimmung Betriebswohnungen wird aufgehoben. Statt dessen werden die dargestellten Wohnbauflächen als Sonderbauflächen S (c) für Betriebswohnung mit der ausdrücklichen Bindung an den Betrieb in S (a) ausgewiesen.

Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepaßt.

Der Hinweis im Genehmigungserlaß des Innenministers wird beachtet.
- Im Bebauungsplan Nr. 67 wird die Festsetzung WA-Gebiet mit Betriebswohnungen als Zweckbestimmung aufgehoben. Statt dessen wird ein Sondergebiet für Betriebswohnungen - SO (c) - festgesetzt, mit der ausdrücklichen Bindung an den Betrieb SO (a).

Die Planzeichnung und Begründung wird entsprechend angepaßt.

Die Hinweise im Erlaß des Innenministers werden beachtet.

Anmerkung: § 22 Gemeindeordnung ist zu beachten.

Sachverhalt und Begründung

Das Innenministerium hat in seinem Schreiben vom 29. September 1998 die Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt. Gleichzeitig ist die Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 67 bestätigt worden.

Die Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit einer Auflage versehen und ein Hinweis gegeben.

Zu der Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde eine Verletzung einer Rechtsvorschrift geltend gemacht und die Beachtung von Hinweisen erbeten.

Es wird vorgeschlagen, entsprechend den Vorgaben des Innenministeriums, die Auflagen zu erfüllen, den Rechtsverstoß auszuräumen und die Hinweise zu beachten.

Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 entsprechend angewendet werden.

Hierzu wurden dem Eigentümer die Änderungen mitgeteilt und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Eigentümer hat innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben. Daher bestehen auch aus dieser Sicht keine Bedenken, die Pläne entsprechend zu ändern.

Der Bau- und Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 03.02.1999 dem vorgenannten Beschlußvorschlag zugestimmt und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, diesen zu beschließen.


(Pepper)
Bürgermeisterin

Ø für die Stadt Ahrensburg

Innenministerium • Postfach 1133 • 24100 Kiel
Per Fax

Bürgermeisterin
der Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Straße 5
22923 Ahrensburg

nachrichtlich:
Landrat des Kreises Stormarn
Postfach

23843 Bad Oldesloe

Ihr Zeichen / vom
27.05.1998

Mein Zeichen / vom
IV 646 - 512.111.62.1
(19. A.)

Telefon (0431)
988-3337/Fax -3358
Frau Nikolai

Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg

Den von der Vertretungskörperschaft am 26.05.1997 beschlossenen o. g. Flächennutzungsplan (bestehend aus der Planzeichnung) genehmige ich nach § 6 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Genehmigung wird mit nachstehender Auflage versehen:

In der vorliegenden F-Planung sind Wohnbauflächen mit der Zweckbestimmung Betriebswohnen vorgesehen. Die BauNVO läßt Wohnbauflächen mit Zweckbestimmung nicht zu. Zulässig wäre die Ausweisung eines Sondergebietes mit der vorgesehenen Zweckbestimmung. Die dargestellten Wohnbauflächen sind als SO (c) für Betriebswohnen mit der ausdrücklichen Bindung an den Betrieb in SO (a) auszuweisen; der Erläuterungsbericht ist entsprechend anzupassen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Wohnbauflächen mit der Zweckbestimmung Betriebswohnen wird aufgehoben. Statt dessen werden die Darstellungen als Sonderbauflächen S (c) für Betriebswohnungen mit der ausdrücklichen Bindung an den Betrieb in S (a) ausgewiesen. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepaßt.

Dienstgebäude:
Düsternbrook 165/2
24110 Ahrensburg
Telefon (0431) 988-0
Telefax (0431) 988-2833
Telex 299 871 Iny d
Bus-Line 41, 42, 51

STADT
5. Okt. 1998
Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein

Stadt Ahrensburg
Empf. 02. Okt. 1998

GESEHEN!
Bad Oldesloe, den 30. Sept. 1998
Kreis Stormarn
Der Landrat:
Bauckmi
Abt. Bauleitplanung
Im Auftrage

[Handwritten Signature]
Datum
29. September 1998

die Auflage
fache

Außerdem bitte ich um Beachtung des folgenden Hinweises:

Wenn unter Ziffer 1.0 des Erläuterungsberichtes auf die Anlage der vorherigen Planungen hingewiesen wird, sollten diese auch beigefügt werden. Ansonsten ist dieser Hinweis im Erläuterungsbericht zu streichen.

Die zur Erfüllung der Auflage erforderliche Aufhebung bestehender bzw. die Aufnahme neuer Darstellungen ist von der Vertretungskörperschaft zu beschließen. Die Planzeichnung ist zu berichtigen; die Berichtigungen sind zu beglaubigen.

Auf § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB weise ich hin. Die Beteiligung des Eigentümers sehe ich als ausreichend an. Die vorgelegten Unterlagen gebe ich bis auf eine Planzeichnung nebst Erläuterungsbericht zurück.

Nach Erfüllung der Auflage ist mir eine berichtigte Ausfertigung des Planes in der endgültigen Fassung zusammen mit einer beglaubigten Abschrift des Beschlusses zu übersenden.

Die Erteilung der Genehmigung darf erst bekanntgemacht werden, wenn ich bestätigt habe, daß die Auflage erfüllt ist.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die mit diesem Bescheid verbundene Auflage kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgericht in Schleswig, Brockdorff-Rantzau-Straße 13 schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden.

gez. Malte Schönfeld

Anlagen
2 Planausfertigungen
1 Verfahrensakte



Beglaubigt

Malte Schönfeld
Angestellte

Der Zusatz im Erläuterungsbericht, auf vorherige Planung hinzuweisen, wird gestrichen.

4

Ø für die Stadt Ahrensburg



Innenministerium • Postfach 1133 • 24100 Kiel
Per Fax

Stadt Ahrensburg
Bew. 02. Okt. 1998
Amt

Bürgermeisterin
der Stadt Ahrensburg
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg
nachrichtlich:
Landrat des Kreises Stormarn
Postfach
23843 Bad Oldesloe

STADTBAURAT
30. SEP. 1998
Kreis Stormarn
Der Landrat
Manfred Samusch

Ihr Zeichen / vom 27.05.1998
Mein Zeichen / vom IV 646 - 512.113 - 62.1 (67)
Telefon (0431) 988-3337/Fax -3358
Datum 29. September 1998
Frau Nikolai

Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Ahrensburg

Den von der Vertretungskörperschaft am 18.08.1997 beschlossenen Bebauungsplan (bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem -Text-Teil B -) haben Sie mir nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 30.07.1996 angezeigt.

Ich mache nach § 11 Abs. 3 BauGB folgende Verletzung von Rechtsvorschriften geltend:

Der vorliegende B-Plan enthält WA-Gebiete mit Betriebswohnungen als Zweckbestimmung. Die BauNVO läßt WA-Gebiete mit Zweckbestimmung nicht zu (s. § 4 BauNVO). Zulässig wäre ein Sondergebiet für Betriebswohnungen. Die bisherigen Festsetzungen WA sind als SO (c)-Gebiete festzusetzen mit der ausdrücklichen Bindung an den Betrieb SO (a). Text-Teil B, Planzeichnung und Begründung sind entsprechend anzuzurechnen.

Im Bebauungsplan werden die Festsetzungen WA-Gebiet mit Betriebswohnungen als Zweckbestimmung aufgehoben. Statt dessen werden Sondergebiete für Betriebswohnungen festgesetzt mit der ausdrücklichen Bindung an den Betrieb SO (a).

Die Planzeichnung und die Begründung wird entsprechend angepaßt.

Dienstgebäude:
Düsterbrookweg 92
24105 Kiel
Telefon (0431) 988-0
Telefax (0431) 988-2833
Bus: Linie 41, 42, 51

passen. Auf die Auflage zur 19. F-Plan-Änderung im Genehmigungserlaß vom 21. September 1998 weise ich hin.

Ich bitte um Beachtung der folgenden Hinweise:

Bei der Genehmigung des Betriebsleiterwohnhauses im südlichen Teilbereich des B-Plangebietes handelt es sich um eine Einzelentscheidung auf bauordnungsrechtlicher Ebene. Der verwendete Begriff „im Vorgriff zum Bauleitplanverfahren“ ist sachlich falsch. Es handelt sich hierbei um ein abgeschlossenes Verfahren, das alle weiteren rechtlichen Belange, auch die zu einer „etwaigen Waldumwandlung“, abschließend beschiden und geregelt hat. Der letzte Satz der Ziffer 4.0 der Begründung ist dahin gehend abzuändern.

Eine überlagernde Darstellung von Waldfläche als Maßnahmenfläche erfordert eine Planung von Maßnahmen, die über die Bewirtschaftung des Waldes hinausgehen. Die Begründung ist um Aussagen zu den geplanten Maßnahmen und deren Realisierbarkeit zu ergänzen.

In der Präambel ist das Datum der Beschlußfassung nachzutragen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung, zum Wasserhaushalt und zu den Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich der städtebaulichen Begründung, der bodenrechtlichen Relevanz, der rechtlichen Bestimmtheit und deren Notwendigkeit wie folgt zu überarbeiten:

- Ziffer 2.1.1, 2.1.3, 2.1.6 und 2.1.7 sind als Festsetzungen rechtlich unbestimmt. Die Aussagen könnten unter „sonstige Hinweise“ aufgeführt oder in die Begründung aufgenommen werden. Aus dem Text-Teil B sind die Ziffern zu streichen.
- Der Inhalt der Ziffer 2.1.2 ist durch die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geregelt. Die Ziffer 2.1.2 ist an dieser Stelle zu streichen und als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan einzustellen.
- Ziffer 2.1.5 ist als Festsetzung überflüssig und ist zu streichen, da dieser Inhalt durch andere Gesetze feststeht.

Der letzte Satz der Ziffer 4.0 der Begründung wird gestrichen.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

In der Fläche ist standortfremde Nadelholzbestockung innerhalb eines 5-Jahres-Zeitraums 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 Laubgehölzen bepflanzt und mit Wildschutzzäun eingegattert werden.

Die Präambel wird ergänzt.

Die Ziffern werden gestrichen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Ziffer 2.1.2 wird an dieser Stelle gestrichen, sie wird als nachrichtliche Übernahme im B-Plan festgesetzt.

Ziffer 2.1.5 wird gestrichen.

streichen
Begründung aufnehmen

- Ziffer 3.1 ist rechtlich unbestimmt und meines Ermessens entbehrlich. Dieser Inhalt könnte allenfalls in die Begründung übernommen werden. Ziffer 3.1 ist aus dem Text-Teil B zu streichen.

- Ziffer 3.3 müßte als Festsetzung bodenrechtlich relevant und rechtlich bestimmt sein. Die offenen Gräben z. B. müßten in der Planzeichnung eindeutig festgelegt und die örtlichen Verhältnisse somit abgeklärt sein. Der Inhalt der Ziffer 3.3 kann in die Begründung aufgenommen werden, aus dem Text-Teil B ist sie zu streichen.

- Die Ausgleichsmaßnahmen in Ziffer 4 sind bereits in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt worden. Eine zusätzliche Zuordnung der Maßnahmen als Festsetzung ist überflüssig. Ziffer 4 ist insgesamt aus dem Text-Teil B zu streichen.

Die zur Erfüllung der Auflage erforderliche Aufhebung bestehender bzw. die Aufnahme neuer Darstellungen ist von der Vertretungskörperschaft zu beschließen. Die Planzeichnung ist zu berichtigen; die Berichtigungen sind zu beglaubigen.

Auf § 13 BauGB weise ich hin. Die Beteiligung des Eigentümers sehe ich als ausreichend an. Die vorgelegten Unterlagen gebe ich bis auf eine Planzeichnung nebst Erläuterungsbericht zurück.

Nach Erfüllung der Auflage ist mir eine berichtigte Ausfertigung des Planes in der endgültigen Fassung zusammen mit einer beglaubigten Abschrift des Beschlusses zu übersenden.

Die Erteilung der Genehmigung darf erst bekanntgemacht werden, wenn ich bestätigt habe, daß die Auflage erfüllt ist.

Die Ziffer 3.1 wird aus dem Text – Teil B – gestrichen.
Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Ziffer 3.3 wird im Text gestrichen und in die Begründung aufgenommen.

Die Ziffer 4 wird aus dem Textteil insgesamt gestrichen.

f

Erläuterungsbericht

**zur 19. Flächennutzungsplanänderung 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 Bisherige Planung

Zu den bestehenden Flächennutzungsplänen der Stadt Ahrensburg von 1973 und Ahrensfelde von 1979 wird die 19. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Die Flächennutzungspläne weisen gegenwärtig eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Heimvolksschule) sowie Flächen für die Landwirtschaft aus. Daneben ist noch eine Verkehrsuntersuchungsfläche (Verlängerung des Straßenzuges Brauner Hirsch zur Eulenkrugstraße) dargestellt. Der durch die Stadtverordnetenversammlung am 12. September 1994 festgelegte Geltungsbereich ist durch Magistratsbeschluß am 14. August 1995 zwischenzeitlich sowohl nach Westen als auch nach Norden erweitert worden, um die Ziele des Landschaftsplanes aus dem Jahre 1992 schrittweise umzusetzen.

Die im Flächennutzungsplan Ahrensburg gestrichelt dargestellte Trasse für eine Verbindungsstraße zwischen der Eulenkrugstraße und dem Braunen Hirsch ist nicht mehr vorgesehen.

2.0 Inhalt der 19. Flächennutzungsplanänderung

2.1 Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht

Am 16. August 1982 wurde das Stellmoor/Ahrensburger Tunneltal durch Landesverordnung als Naturschutzgebiet in das Verzeichnis der Naturschutzgebiete eingetragen. Die anteiligen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden nachrichtlich als Flächen, die dem Naturschutz unterliegen, übernommen.

Die Ziele für die Ausformung dieser Flächen werden durch den im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplan Nr. 67/42 - 1. Änderung - nach Maßgabe des Landschaftsplanes aus dem Jahre 1992 sowie auf der Grundlage eines Pflege- und Entwicklungsplanes des Kreises Stormarn aus dem Jahre 1987 bestimmt. Dieser Plan ist für die untere Naturschutzbehörde und die Stadt Ahrensburg verbindliche Richtschnur für alle Maßnahmen im Naturschutzgebiet. Auch der Landschaftsplan hat die Ziele und Maßnahmen dieses Planes übernommen.

Das eigentliche Baugrundstück (früher als Gemeinbedarfsfläche Heimvolksschule gekennzeichnet) nahm keinerlei Rücksicht auf die Landschaftsbestandteile. Deshalb soll diese Fläche weiter differenziert werden in eine Waldfläche, eine Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft mit Kennzeichnung Wald als Erhaltungspflicht sowie Bauflächen, die als Sonderbaufläche Verwaltungseinrichtung mit Untergliederung für einen Betriebskindergarten und als Sonderbaufläche für Betriebswohnungen mit der Bindung an den Betrieb innerhalb der Änderungsplanung (besonderer Nutzungszweck) ausgewiesen werden sollen.

Im Süden außerhalb des Naturschutzgebietes soll sich eine Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft anschließen, damit eine naturräumliche Verbindung zu den Waldflächen Höltigbaum hergestellt werden kann. Auch für diese Flächen werden die Ziele für die Ausformung nach Maßgabe des Landschaftsplanes bestimmt. Dabei sollen die naturräumlichen Bedingungen des Talraumes erhalten bleiben. Näheres regelt der Bebauungsplan Nr. 67.

2.2 Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg

Am 22. Juli 1977 wurde der gesamte Bezirk des Ahrensburger Tunneltales sowie angrenzende Flächen durch Landesverordnung zum Grabungsschutzgebiet erklärt.

Diese Festsetzung wurde gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

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

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.

2.3 Umnutzung der Gemeinbedarfsfläche in Sonderbauflächen

Das Grundstück Am Kratt 2 (Flurstück 6 der Flur H 4) ist 58.558 m² groß; es liegt im Süden der Stadt Ahrensburg, unmittelbar westlich der Siedlung Am Hagen. Das gesamte Grundstück ist im z. Z. noch gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg als Gemeinbedarfsfläche - Heimvolkshochschule - dargestellt.

Das Grundstück wurde bis Ende des Jahres 1993 von der Friedrich-Ebert-Stiftung als Erbbauberechtigten genutzt; diese hatte im Jahre 1970 eine Heimvolkshochschule, bestehend aus einem Hauptgebäude, einem Lehrerwohnhaus, einem Personalwohnhaus und Garagen, errichtet.

Im Dezember 1993 mußte die 'Julius-Leber-Akademie' in Ahrensburg wegen vordringlicher Aufgaben der Friedrich-Ebert-Stiftung in den neuen Bundesländern geschlossen werden. Damit stellte sich für die Stadt als Erbbaurechtsgeber die Frage der Nachnutzung.

Durch Verlagerung der Friedrich-Ebert-Stiftung ist das Grundstück für andere Nutzungen freigeworden. Durch Ausweisung des Grundstückes in Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen Verwaltung und soziale Zwecke bzw. Betriebskindergarten und Sonderbauflächen für Betriebswohnungen sowie einer Begrenzung auf eine maximale Geschoßfläche von 8.500 m² soll auf die besondere Situation des parkähnlichen Grundstückes eingegangen werden.

Grundsätzlich haben Sonderbauflächen mit den in ihren zulässigen Nutzungen die das Gebiet umgebenden Nutzungen im Sinne nachbarschutzrechtlicher Rücksichtnahme zu beachten. Insofern sind insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen auf die vorhandene angrenzende Wohnbebauung zu überprüfen. Dabei sind auch die erforderlichen öffentlichen Parkplätze zu berücksichtigen. Diese werden als Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück selber angeordnet. Eine gesonderte Flächenausweisung im Flächennutzungsplan ist hierfür nicht erforderlich. Größere Verkehrsmengen gegenüber der ursprünglichen Nutzung einer Erwachsenenbildungsstätte mit Tagungsmöglichkeit sind nicht zu erwarten. Die künftige betriebliche Nutzung mit Verwaltungseinrichtungen bzw. Betriebswohnungen löst keinen zusätzlichen Bedarf aus.

Dieser Erläuterungsbericht wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am gebilligt.

Ahrensburg, den 24. November 1998

(Pepper)
Bürgermeisterin

Begründung

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

— Stand: Oktober 1998 —

1.0 Das Planerfordernis

Im Dezember 1993 wurde die Julius-Leber-Akademie wegen vordringlicher Auf-
 gaben 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. Be-
 sonders 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 planungsrecht-
 lich abgesichert werden. Ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 westlich der
 Straße "Am Kratt" widerspricht diesen Zielsetzungen. Deshalb soll dieser Teilbe-
 reich 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 an-
 grenzenden Flächen sind sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg
 als auch im Flächennutzungsplan von Ahrensfelde aus dem Jahr 1979 als land-
 wirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Ein Bebauungsplan wurde für dieses Ge-
 biet 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 Geltungsbe-
 reich des Bebauungsplanes Nr. 67 einschließt.

Zu § 2 der Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ah-
 rensburg, 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 Genehmi-
 gung des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte gestattet. Genehmigungs-
 pflichtig sind insbesondere

1. tiefgründige Erdarbeiten, Erdentnahmen, Anlage von Teichen, Auffüllun-
 gen, 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 Höttigbaum / 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 ist 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.

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 Hölftigbaum 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“).

6

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 Sanddomweg/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 aufgebraachte 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 Parkplatzumfahrt 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 _____ gebilligt.

Ahrensburg, den 23. November 1998

(Pepper)
Bürgermeisterin