

Erläuterungsbericht

unter Beachtung der Hinweise gem. Erlaß des Innenministers

vom 9.7.92 (AKZ IV 811a-512.111-62.1 (11 Ä.))

Stand: August 1992

11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 a (Stand: § 6 BauGB)

Änderungsbereich: Ausweisung von zwei Sonderbaugebieten mit der Zweckbindung Kultur/Freizeit, Wohnen/Büronutzung und Beherbergung, eines Mischgebietes, einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie einer Fläche für den Lärmschutz im südlichen Bereich des Stadtteils Gartenholz

Es ist beabsichtigt, das unter Denkmalschutz stehende Marstallgebäude mit Reithalle sowie das Speichergebäude für kulturelle Zwecke bzw. für die Freizeit zu nutzen. Des Weiteres ist beabsichtigt, auf einem Teil des nördlich angrenzenden Geländes der ehemaligen Schloßgärtnerei ein Hotel zu bauen.

In der Verbindung zwischen einem Tagungshotel sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen wird ein besonderer Nutzen für die Entwicklung zum Mittelzentrum Ahrensburg gesehen.

Insbesondere der Standort gegenüber dem Schloß an der B 75 - günstig gelegen zur Innenstadt bzw. zum Gewerbegebiet - sprechen für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

Hierbei ist jedoch sicherzustellen, daß eine ökologische Schutzzone, wie im Landschaftsplan zur generellen Flächennutzungsplanüberarbeitung vorgesehen, zwischen dem Hotelbaukörper und den Voßschen Teichen eingerichtet wird. Für den B-Plan Nr. 55 a ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, der den Inhalt dieser Schutzzone näher bestimmt.

Für das Sondergebiet Kultur/Freizeit sollen die bestehenden Gebäude Marstell/Reithalle sowie das Speichergebäude mit einer Gesamtgeschosßfläche von ca. 3.200 m² genutzt werden.

Das Nutzungskonzept hierzu wird gegenwärtig in den Gremien näher bestimmt.

Darüber hinaus bleibt im nördlichen Teil des Marstalles das Wohnen mit freiberuflicher Nutzung sowie Büronutzungen zulässig, die mit der Denkmalpflege in Einklang zu bringen sind.

Für das Sondergebiet Beherbergung ist derzeit ein 105-Zimmerhotel vorgesehen. Zusätzlich sollen Tagungen durchgeführt werden können. Ein detailliertes Konzept liegt noch nicht vor und wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erarbeitet.

Die Ausweisung von Sondergebieten wurde gewählt, weil diese Einrichtungen sich wesentlich von den in einem WA- bzw. Mi-Gebiet zulässigen Einrichtungen unterscheiden. Die vorgesehenen Einrichtungen für Kultur und Freizeit sowie für Tagungen haben Bedeutung über die Grenzen von Ahrensburg hinaus für einen größeren Einzugsbereich. Es sind Einrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO 77 (Gebiete für Ausstellungen, Kongresse bzw. den gewerblichen Fremdenverkehr). Von diesen Einrichtungen sind Auswirkungen zu erwarten, die über das übliche Maß hinausgehen können.

Das Mischgebiet umfaßt die südlich des Gutshofes gelegenen Speichergebäude, die wie bisher überwiegend gewerblich genutzt werden sollen.

Zu dem Mischgebiet gehört auch das nördlich angrenzende Verwalterhaus.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO 77 sollen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sein. Nach der BauNVO dürfen nur solche Betriebe untergebracht werden, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Sondergebiete sowie das Mischgebiet sollen von der B 75 erschlossen werden, um das anschließende Wohngebiet nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Nach dem Entwurf für den Landschaftsplan von Ahrensburg werden im Plangebiet schützenswerte Landschaftsteile ausgewiesen. Sie betreffen neben dem Niederungsgebiet vor allem die Sukzessionsfläche der ehemaligen Schloßgärtnerei.

Die unterschiedlichen Ansprüche an diesen Bereich - Bebauung einerseits und Landschaftsschutz andererseits - lösen Konflikte aus, die der Landschaftsplan einer künftigen Bauleitplanung zur Abwägung überträgt.

Gegenwärtig werden grundsätzliche Überlegungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes getroffen. Hierfür wurden verschiedene Fachpläne erstellt. Unter anderem der Landschaftsplan, der die grundlegenden Ziele nach dem Landschaftspflegegesetz formuliert. Hierin sind die schützenswerten Flächen ausgewiesen, die den erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen nach dem Landschaftspflegegesetz dienen können und sichern.

Da der Eingriff im Gartenholz nicht vollständig ausgeglichen werden kann, ist hierfür in Anlehnung an den Landschaftsplan eine Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches am Ostring südwestlich Vierbergen vorgesehen (Plan ist beigelegt).

Die unterschiedlichen Ansprüche an diesen Bereich - Bebauung einerseits und Landschaftsschutz andererseits - lösen Konflikte aus, die der Landschaftsplan einer künftigen Bauleitplanung zur Abwägung überträgt.

Deshalb wird in Ergänzung zu den vorhandenen Teichanlagen nördlich des Geltungsbereiches lediglich eine Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie trägt entsprechend den Grundsätzen des Landschaftspflegegesetzes nach § 2 zum Erhalt der Landschaft bei.

Die Fläche für den Lärmschutz entlang der Bundesbahn wird ausgewiesen zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse in dem Wohngebiet Gartenholz.

Nachrichtlich übernommen werden die nach Landesrecht eingetragenen Denkmäler, wie der Marstall, die Reithalle sowie das Verwalterhaus.

Das Gebiet ist gegenwärtig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Bebauungspläne haben sich gemäß § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Dieser Erläuterungsbericht wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 2. März 1992 gebilligt.

Die Hinweise des Innenministers gem. Erlaß vom 9.7.1992 (AKZ IV 811a-512.111-62.1 (11. Ä.) sind beachtet.

Ahrensburg, den 5. Aug. 1992

(Boenert)
Bürgermeister

