

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 22.02.99 gebilligt.

Ahrensburg, den 24. November 1998


(Petra)
Bürgermeisterin

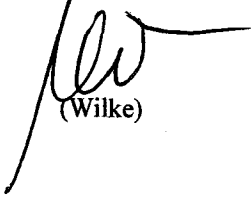


Fachdienst I.4.2
Allgemeine Verwaltungsdienste

31.01.00

Die Richtigkeit der auszugsweisen Abschrift der Niederschrift wird beglaubigt.

Im Auftrage


(Wilke)

