

Vorentwurf zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg – Gebiet „Alte Reitbahn“

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein/ Abteilung IV. 6 Landesplanung und ländliche Räume – über Kreis Stormarn
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein/ Abteilung IV. 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht – über Kreis Stormarn
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein/ Abteilung VII 4 – über Kreis Stormarn
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein/ / Abteilung VII 41 – über Straßenbauamt Lübeck
- Kreis Stormarn
- Hamburger Wasserwerke
- Stadtwerke Ahrensburg
- Freie und Hansestadt Hamburg/ Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/ Amt für Landes- und Landschaftsplanung/ Abt. Landes- u. Stadtentwicklung
- Gemeinde Großhansdorf
- Amt Siek
- Delingsdorf
- Gemeinde Ammersbek
- NAH.SH GmbH Nahverkehrsbund Schleswig-Holstein GmbH
- Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Dieter Ohnesorge/ Kreisbeauftragter für Naturschutz
- Rolf de Vries/ Naturschutzbeauftragter der Stadt Ahrensburg
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. Kreis Stormarn | 05.02.2020 |
| 2. Amt Bargteheide-Land Fachbereich Bauen und Umwelt, Gewässerpflege, Sachbereich Bauleitplanung | 03.02.2020 |

Die weiteren Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
Nr. 1 Kreis Stormarn (Mail vom 05.02.2020)		
1.1 Keine grundsätzlichen Bedenken Mit der 51. Änderung des F-Plans beabsichtigt die Stadt Ahrensburg, für einen bisher als Grünfläche dargestellten und als öffentlichen Parkplatz für rd. 200 Stellplätze genutzten Bereich an der Alten Reitbahn nunmehr eine Baufläche darzustellen, die einer gemischten Nutzung (Wohnen und großflächiger Einzelhandel) zur Verfügung stehen soll. Gegen die 51. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken. Bei der weiteren Planbearbeitung sind aus Sicht des Kreises die nachfolgend genannten Anregungen zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
1.2 Städtebau und Ortsplanung - Bauflächendarstellung In der Begründung wird Kap. 2-1 zur bisherigen Nutzung der als Grünfläche im F-Plan dargestellten Fläche ausgeführt, dass der nördliche Teilbereich des Plangebiets als bewirtschaftete öffentliche Parkplatzfläche genutzt wird. Diese Nutzung soll nun zugunsten einer Bebauung (Sonderbaufläche) aufgegeben werden. Die Begründung sollte hier um Angaben ergänzt werden, ob als Ersatz an anderer Stelle Parkplätze zur Verfügung stehen und die Aufhebung Bestandteil einer Verkehrskonzeption für die Ahrensburger Innenstadt ist.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird um Ausführungen zur Parkplatzthematik ergänzt. Die wegfallenden Parkflächen können über vorhandene und geplante Parkflächen am Bahnhof und in der Umgebung kompensiert werden. Grundsätzlich wird auf lange Sicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im gesamtstädtischen Bereich angestrebt. Die Vorhabenplanung sieht neben der Schaffung von Stellplätzen für den Einzelhandel und die geplanten Wohnungen in einer Tiefgarage auch weitere Stellplätze zur öffentlichen Nutzung vor.	zu berücksichtigen
1.3 Darstellung einer Sonderbaufläche In der 51. Änderung des F-Plans wird (neben einer Grünfläche) eine Sonderbaufläche dargestellt. Hierzu ist zu berücksichtigen, dass nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstige Sondergebiete nur solche Gebiete darzustellen sind, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Falls – wie in der Begründung in Kap. 1.2 benannt – eine gemischte Nutzung mit Wohnungsbau und großflächigem Einzelhandel angestrebt wird, sollte eine entsprechende Darstellung nach BauNVO gewählt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. An der Darstellung einer Sonderbaufläche wird festgehalten. Im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 soll ein Sondergebiet für Wohnen und großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine spezifische Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt Wohnen und einer großflächigen Einzelhandelsnutzung im Sockelgeschoss durch ein Sondergebiet festgesetzt werden soll. Um zu gewährleisten, dass sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, wird daher ebenfalls eine Sonderbauflächendarstellung gewählt.	nicht zu berücksichtigen
1.4 Darstellung der Grünfläche/ Parkanlage Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Grünfläche hinsichtlich	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Darstellung als öffentliche Grünfläche wird ergänzt.	zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
ihrer Zugänglichkeit als öffentliche oder private Grünfläche zu differenzieren. Da hier zusätzlich ein vermutlich öffentlicher Wegeverlauf gekennzeichnet werden soll, wird angeregt zu prüfen, ob die Grünfläche als öffentliche Grünfläche dargestellt werden sollte.		
1.5 Naturschutz/ Landschaftspflege Die vorliegende Planung wirft Fragen auf. Die Stadt Ahrensburg hat gegenüber der unteren Naturschutzbehörde die Absicht geäußert, das Biotop Knick im südlichen Plangeltungsbereich zu erhalten. Nach fachlicher Einschätzung scheint es daher geboten, den Bereich der Grünfläche, wo der Knick wächst, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft oder als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festzulegen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 oder 25db BauGB). Sofern der Knick jedoch ausbalanciert werden soll, kann der Darstellung Parkanlage gefolgt werden. Der Umweltbericht ist zum nächsten Planungsschritt zu konkretisieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 99 sichert den Knick durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung innerhalb einer Öffentlichen Grünfläche. Die Nutzung als Öffentliche Grünfläche überwiegt. Eine differenzierte Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher nicht erforderlich, der Knickschutz wird über die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.	zur Kenntnis zu nehmen
1.6 Wasserwirtschaft – keine Bedenken Durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Möglichkeit zur Bebauung einer bisher als Parkplatz genutzten Fläche geschaffen werden. Das Areal ist in Hinblick auf die Entsorgung „Regenwasser/ Schmutzwasser“ grundsätzlich erschlossen. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden. Kanalbetreiber ist der Stadtentwässerungsbetrieb Ahrensburg. Bei der Entwässerungsplanung für Neubaugebiete ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A RW-1)“ anzuwenden. Auf die notwendige frühzeitige Abarbeitung der Thematik innerhalb des Bauleitplanverfahrens wird hingewiesen. In der Begründung zur 51. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Kapitel 6.3.2, „Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser“ die Anforderungen des A RW-1 inhaltlich wiedergegeben. Gegen die 51. Änderung des F-Plans bestehen keine Bedenken. Die nach A RW-1 erforderliche Entwässerungsplanung ist im Verfahren für den B-Plan Nr. 99 zu konkretisieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss-vorschlag
<u>1.7 umweltbezogener Gesundheitsschutz – Keine Bedenken</u> Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen.
<u>1.8 untere Bodenschutzbehörde - Keine Bedenken</u> 5.1 zum nachsorgenden Bodenschutz Mit dem Stand vom 21.01.2020 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken. In Kap. 6.3.2 wird dargestellt, dass die Erstellung eines Bodengutachtens in Arbeit ist. Dieses Gutachten ist bei der unteren Bodenschutzbehörde nachzureichen, ggf. erfolgt dann eine erneute Stellungnahme. Es bestehen keine Bedenken.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine Baugrunderkundung ist zwischenzeitlich erarbeitet worden. Angaben aus dem Gutachten wurden in den Planunterlagen ergänzt.	zu berücksichtigen
<u>1.9 Denkmalschutz - keine Bedenken</u> Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden keine Bedenken erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
<u>1.10 Verkehr – grundsätzlich keine Bedenken, aber Ergänzung zur Kompensation der wegfallenden Stellplätze</u> Grundsätzlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken. In der Begründung sollte jedoch eine Aussage dazu getroffen werden, ob die 200 Stellplätze ersatzlos entfallen sollen (z.B. als Baustein einer Änderung des Verkehrskonzepts) oder in welchem Bereich ein Ersatz geschaffen wird. Das ersatzlose Streichen von Stellplätzen könnte vermehrt zu „wildem Parken“ und damit zusätzlichen Verkehrsbehinderungen und Verkehrsgefährdungen führen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird um Ausführungen zur Parkplatzthematik ergänzt. Die wegfallenden Parkflächen können über vorhandene und geplante Parkflächen am Bahnhof und in der Umgebung kompensiert werden. Grundsätzlich wird auf lange Sicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im gesamtstädtischen Bereich angestrebt. Die Vorhabenplanung sieht neben der Schaffung von Stellplätzen für den Einzelhandel und die geplanten Wohnungen in einer Tiefgarage auch weitere Stellplätze zur öffentlichen Nutzung vor.	zu berücksichtigen
<u>1.11 vorbeugender Brandschutz – keine Bedenken</u> Gegen die Realisierung der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis zu nehmen
<u>1.12 Planzeichnung/ Begründung – keine Einwände, aber Ergänzung der Gebietsbezeichnung</u> 9.1 Gebietsbezeichnung „Alte Reitbahn“	Eine Konkretisierung der Gebietsbezeichnung ist nicht erforderlich.	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
Es wird angeregt zu prüfen, ob die alleinige Bezeichnung „Alte Reitbahn“ ausreichend ist, um den Plangeltungsbereich detailliert genug zu beschreiben. Üblicherweise wird ein Plangebiet anhand der angrenzenden Straßen und der – soweit vorhanden – jeweiligen Hausnummern oder Flurstücksbezeichnungen abgegrenzt.		
1.13 Verfahrensvermerke – Anpassung der Verfahrensvermerke Die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung sollten entsprechend der Anlage 10 des Verfahrenserlasses zur Bauleitplanung des Ministeriums für Inneres ländliche Räume und Integration i.d.F. vom 05.02.2019 (Amtsbl SH 2019, 222) formuliert werden.	Die Verfahrensvermerke werden zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.	zu berücksichtigen
1.14 Nummerierung der Planzeichen in der Planzeichenerklärung – Anpassung der Planzeichnung Eine Nummerierung der Planzeichen in der Planzeichenerklärung entsprechend der Planzeichenverordnung ist nicht erforderlich und damit entbehrlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Nummerierung wird aus Gründen der Einheitlichkeit beibehalten.	zu berücksichtigen
1.15 Planzeichen – Maßangaben – Anpassung der Planzeichnung Da in der Planzeichnung keine Maß- bzw. Meterangaben enthalten sind, ist der entsprechende Hinweis „alle Maße sind in Meter angegeben“ verzichtbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Angabe wird aus Gründen der Einheitlichkeit beibehalten.	zu berücksichtigen
1.16 Begründung Kap. 6.2 b – Ergänzung der Planunterlagen Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III ist zwischenzeitlich mit Beschluss des Landeskabinetts vom Januar 2020 in Kraft gesetzt worden und ab dem 30.01.2020 im Internet verfügbar.	Der Landschaftsrahmenplan wird eingearbeitet. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.	zu berücksichtigen
Nr. 2 Amt Bargteheide-Land Fachbereich Bauen und Umwelt, Gewässerpflege, Sachbereich Bauleitplanung (Mail vom 03.02.2020)		
Mit vorgenannten Schreiben wurde u.a. die Gemeinde Delingsdorf an den o.g. Bauleitplanungen beteiligt. Der Bau-, Wege- und Planungsausschuss Delingsdorf hat sich in seiner Sitzung am 29.01.2020 mit den Planungen der Stadt Ahrensburg befasst. Die Gemeinde Delingsdorf gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: „Durch den Wegfall der zahlreichen Parkplätze wird die Erreichbar-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kompensation kann teils durch geplante Stellplätze in der Tiefgarage oder durch vorhandene und geplante Parkflächen in der Umgebung geleistet werden. Die wegfallenden Parkflächen können über vorhandene und geplante Parkflächen am Bahnhof und in der Umgebung kompensiert werden. Grundsätzlich wird auf lange Sicht eine Reduzierung des motorisier-	zur Kenntnis zu nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschluss- vorschlag
keit der Innenstadt und des dort ansässigen Einzelhandels, der Gastronomie etc. für den Individualverkehr auch aus den Umlandgemeinden weiter erschwert“.	ten Individualverkehrs im gesamtstädtischen Bereich angestrebt. Das geplante Vorhaben sieht eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen sowohl oberirdisch als auch in der geplanten Tiefgarage vor, um Anreiz zu schaffen, auf die Nutzung des Pkw zu verzichten.	

Aufgestellt:
Ahrensburg, den 21.10.2021

claussen-seggelke stadtplaner

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht