

Erläuterungsbericht

zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg für das Gelände der ehemaligen Friedrich-Ebert-Stiftung, Am Kratt

1. Allgemeines

Im Geltungsbereich der 31. Änderung des F-Planes hat gegenwärtig die 19. Änderung des F-Planes Gültigkeit. Diese wurde im Zeitraum 1998 – 1999 parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 67 aufgestellt und im Jahre 2000 gültig.

Der Bereich Friedrich-Ebert-Stiftung, Am Kratt, ist hier als Sonderbaufläche (für Verwaltungseinrichtungen, Betriebskindergarten und Betriebswohnungen) und als Fläche für Wald dargestellt.

Im Rahmen der 31. Änderung des F-Planes, die dem Landschaftsplan entspricht, sollen folgende Änderungen berücksichtigt werden:

1. Anstelle der Sonderbaufläche wird Wohnbaufläche dargestellt.
2. Der schmale Waldstreifen nördlich des Baugebietes wird als Grünfläche dargestellt.

Die ursprüngliche Planungsabsicht, die ihren Niederschlag im Bebauungsplan Nr. 67 gefunden hat, wurde nur zu einem geringen Teil verwirklicht. Es hat sich vielmehr in der Zwischenzeit herausgestellt, dass die Verwaltungseinrichtung wegen der schlechten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und fehlender Anschlussmöglichkeiten an moderne Datennetze an dieser Stelle nicht sinnvoll realisiert werden kann.

Es ist daher vorgesehen, die Verwaltungseinrichtung in der Ahrensburger Innenstadt zu bauen und die Baufläche Am Kratt für den Wohnungsbau bereitzustellen. Diese neue Darstellung als Wohnbaufläche schließt unmittelbar an die benachbarte Wohnbaufläche der Siedlung Am Hagen an. Die neue Nutzung ergänzt die vorhandene Wohnbebauung in der Siedlung Am Hagen in sinnvoller Weise. Das Verkaufsaufkommen wird geringer sein als bei der ursprünglich geplanten gewerblichen Nutzung. Der vorhandene Kindergarten bleibt erhalten.

Eine Darstellung des nördlichen Waldstreifens als Grünfläche ist mit der geplanten Wohnbebauung verträglicher. Insbesondere ist so die Möglichkeit gegeben, eine gute Abgrünung des Baugebietes gegenüber dem angrenzenden Naturschutzgebiet durch konkrete Pflanzgebote im Bebauungsplan sicherzustellen. Die Änderung der bisherigen Waldfläche in eine Grünfläche bedarf der Umwandlungsgenehmigung durch die Untere Forstbehörde.

Der Geltungsbereich der 31. Änderung des F-Planes entspricht dem der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Ahrensburg. Beide Bauleitplanverfahren werden parallel durchgeführt.
Ein Schallimmissionsgutachten liegt vor.

Bei der überschläglichen Ermittlung der Schallimmission im F-Plangebiet können nachts Erhöhungen von Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Prüfung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden im Zuge des Verfahrens zum parallel laufenden B-Plan Nr. 67 1. Änderung vorgenommen.

2. Landesverordnung über Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg

Am 22. Juli 1977 wurde der gesamte Bezirk des Ahrensburger Tunneltals 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 könnten, nur mit Genehmigung des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte gestattet. Genehmigungspflichtig sind:

1. Tiefgründige Erdarbeiten, Erdentnahmen, Anlagen an 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 Absenkungen des Grundwasserspiegels,
6. Tiefpflügen (über 30 cm),
7. Rodungsarbeiten und Neuaufforstungen,
8. Absammlung von archäologischem Fundgut.

Dieser Erläuterungsbericht wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.03 gebilligt.

Ahrensburg, den 6. Februar 2004


(Pepper)
Bürgermeisterin

