

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2017/056
öffentlich		
Datum 31.05.2017	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Bebauungsplan Nr. 88 A für das Gebiet südlich des Beimoorweges in einer Breite von 300 m - westlich begrenzt durch den Verlauf des Kornkamp-Süd sowie die am südlichen Ende des Kornkamp-Süd gelegenen Regenrückhalteeinrichtungen und südlich begrenzt durch die Aue
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 A
- Beschluss der Bekanntmachung

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium				
Bau- und Planungsausschuss	07.06.2017	Herr Möller/Frau Möller		
Umweltausschuss	14.06.2017			
Stadtverordnetenversammlung	26.06.2017			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431012			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	ca. 150.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung: Ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten wird derzeit verhandelt.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

- Für das Gebiet südlich des Beimoorweges in einer Breite von 300 m – westlich begrenzt durch den Verlauf des Kornkamp-Süd sowie die am südlichen Ende des Kornkamp-Süd gelegenen Regenrückhalteeinrichtungen und südlich begrenzt durch die Aue (**Anlage 1: Geltungsbereich**) wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es werden folgende Ziele verfolgt:
 - Städtebaulicher Lückenschluss zwischen dem westlichen (B-Plan Nr. 82) und dem östlichen (B-Plan Nr. 88 B) Teil des Gewerbegebeits Beimoor-Süd (**Anlage 2: Rechtskräftige Bebauungspläne im Gewerbegebiet Beimoor-Süd**)
 - Verlagerung und Erweiterung des im Gewerbegebiet Nord Am Kornkamp bestehenden Fachmarktzentrums mit den Unternehmen Familia, Aldi, Futterhaus sowie einer Tankstelle mit Waschstraße

- Ansiedlungsmöglichkeit für ein Einzelhandelsunternehmen mit dem Hauptsortiment Teppiche, Teppichböden und Möbel
 - Sicherung eines Mischgebiets im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen entlang des Beimoorwegs sowie Schaffung neuer Gewerbefläche im Süden
2. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren Stadtverordnete/Bürgerliche Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen.

Sachverhalt:

Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche südlich des Beimoorwegs, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Bereits 2007 wurde der Flächennutzungsplan geändert, um südlich des Beimoorwegs ein großes Gewerbegebiet zu entwickeln. Als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf vom Bau- und Planungsausschuss am 19.06.2002 als Grundlage für das städtebauliche Konzept des neuen Gewerbegebiets empfohlen wurde (**Anlage 3: Städtebauliches Gesamtkonzept**).

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 B vom 16.03.2016 (Vorlage Nr. 2016/030) wurde das Gewerbegebiet in drei Teilabschnitte aufgeteilt. Der westliche Bebauungsplan Nr. 82 ist am 24.01.2014 in Kraft getreten. Hier sind bereits alle Straßen gebaut und auf dem Großteil der Flächen haben sich bereits Gewerbebetriebe angesiedelt. Der Bebauungsplan Nr. 88 B ist am 23.12.2016 in Kraft getreten. Er schafft im östlichen Teil des Gebiets das Baurecht, um weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Hier werden derzeit durch die Eigentümerin der Flächen, die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn, die öffentlichen Straßen gebaut.

Zwischen diesen bereits entwickelten Teilen des Gewerbegebiets liegen Grundstücke, für die jetzt der dritte Bebauungsplan Nr. 88 A aufgestellt wird.

Am 06.02.2013 (Vorlage Nr. 2012/179) wurde vom Bau- und Planungsausschuss beschlossen, dass den bisher im Gewerbegebiet Nord angesiedelten Einzelhandelsunternehmen Famila, Aldi, Futterhaus sowie einer Tankstelle mit Waschstraße ein Umzug in das neue Gewerbegebiet Beimoor-Süd ermöglicht wird. Der bisherige Standort am Kornkamp darf auch im Hinblick auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt im Anschluss nicht mehr von innenstadtrelevantem Einzelhandel genutzt werden. Deshalb wird ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 88 A ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der eine Nachnutzung des Grundstücks Famila durch andere innenstadtrelevante Einzelhandelsunternehmen ausschließt.

Am neuen Standort im Bebauungsplan Nr. 88 A wird auch die Möglichkeit geschaffen, dass sich dort ein Möbelhaus ansiedeln kann.

Direkt südlich des Beimoorwegs gibt es Wohngebäude, die als Teil von landwirtschaftlichen Hofstellen dort entstanden sind. Damit diese Gebäude weiterhin dauerhaft zum Wohnen genutzt werden können, ist hier ein Mischgebiet geplant.

Südlich des neuen Fachmarktzentrum bilden weitere Gewerbeflächen den Abschluss des Gebiets zur Grünfläche hin.

Zum Stand des Verfahrens

Bereits am 21.11.2011 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 A gefasst. Auf dieser Grundlage wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (31.10.2013) und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (14.02 bis 14.03.2014) durchgeführt. Im Herbst 2014 bestand die Hoffnung, die bis dahin getrennten Verfahren für die Bebauungspläne Nr. 88 A und B in einem gemeinsamen Verfahren zu Ende zu führen. Daher wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.01.2014 (Vorlage Nr. 2013/123/1) der bis dahin bestehende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 A aufgehoben.

Am 18.03.2015 (Vorlage Nr. 2015/006) wurde ein Entwurf für die Offenlage des Entwurfs für den gemeinsamen Bebauungsplan Nr. 88 gefasst. Die Offenlage konnte jedoch nicht durchgeführt werden, weil die mit dem Beschluss einhergehende Voraussetzung der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags nicht erfüllt wurde. Deshalb wurde der Bebauungsplan erneut getrennt und nur der Bebauungsplan Nr. 88 B mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2016 (Vorlage Nr. 2016/109) abgeschlossen.

Für das neue Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 A kann gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch auf die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen von 2013/2014 zurückgegriffen werden. Deshalb wird nach Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 A direkt ein Entwurf für die Offenlage erarbeitet.

Notwendige ergänzende Bauleitplanverfahren

Als der Flächennutzungsplan zum 29.03.2007 geändert wurde, um das Gewerbegebiet vorzubereiten, war die Verlagerung der Einzelhandelsunternehmen noch nicht geplant. Deshalb muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 A auch der Flächennutzungsplan erneut geändert werden.

Bereits bei Beschluss der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 88 am 18.03.2015 wurde parallel die Offenlage des Entwurfs zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (Vorlage Nr. 2015/004). Geändert wird damit die Darstellung der Fläche für das neue Fachmarktzentrum. Bisher zeigt der Flächennutzungsplan hier eine Fläche für Gewerbe, zukünftig soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ dargestellt werden. Da an diesem bestehenden Entwurf keine Änderungen notwendig sind, muss die Offenlage nicht erneut beschlossen werden – der Beschluss des BPA vom 18.03.2015 zur Offenlage des Entwurfs der 44. Änderung des Flächennutzungsplans ist nach wie vor gültig und wird im Verlauf des weiteren Verfahrens vollzogen.

Gleiches gilt für die ebenfalls notwendige Änderung des Bebauungsplans Nr. 65. Diese Änderung bewirkt den zukünftigen planungsrechtlichen Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel auf dem Altstandort der Einzelhandelsbetriebe Famila, Aldi und Futterhaus am Kornkamp im Gewerbegebiet Nord. Der Entwurf der Änderung wurde am 04.02.2015 zur Offenlage beschlossen (Vorlage Nr. 2015/005). Dieser Beschluss ist weiterhin gültig und wird im Verlauf des weiteren Verfahrens vollzogen.

Verfahrensart und Planungskosten

Maßgeblich begünstigt von der Planung ist der Eigentümer der Fläche des zukünftigen Fachmarktzentrums sowie der südlichen Gewerbeflächen, die Firma May & Co. Diese hat sich vorab bereit erklärt, der Stadt alle durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der ergänzenden Bauleitplanverfahren entstehenden externen Kosten zu erstatten. Ein entsprechender Planungskostenvertrag wird derzeit verhandelt. Auch gegebenenfalls benötigte Ausgleichsflächen sollen von der Firma May & Co gestellt werden.

Von einem vorhabenbezogenem Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch wird abgesehen, da einige der überplanten Flächen dritten Eigentümern gehören. Der Verzicht auf das Instrument des vorhabenbezogenem Bebauungsplans entspricht auch dem Wunsch der Firma May & Co, die sich trotzdem zur Übernahme der gesamten Planungskosten verpflichten wird.

Des Weiteren ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Ahrensburg und der Firma May & Co zur Ablösung der satzungsgemäßen Kanalanschlussbeiträge geplant.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Rechtskräftige Bebauungspläne Gewerbegebiet Beimoor-Süd
- Anlage 3: Städtebauliches Gesamtkonzept