

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/050
öffentlich		
Datum 27.03.2018	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
- Billigung des Entwurfs
- Beschluss der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
Gremium Bau- und Planungsausschuss Umweltausschuss	18.04.2018 09.05.2018			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf (**Anlage 1, 1 a**) und die Begründung (**Anlage 2**) des Bebauungsplans 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, werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans Nr. 88 a sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Am 27.01.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Diese ursprüngliche Planung diente der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Nord/Beimoor-Süd sowie der Verlagerung des

Fachmarktzentrums am nördlichen Ende der Straße Kornkamp, bestehend aus familia, Aldi und Futterhaus sowie der Ansiedlung eines Möbelfachmarkts. Die städtebauliche Struktur dieses neuen Gewerbegebiets geht auf einen Entwurf zur Erweiterung des Gewerbegebiets südlich der Straße Beimoorweg zurück, der am 19.06.2002 im Bau- und Planungsausschuss als bestes von drei verschiedenen Entwurfskonzepten zur Umsetzung beschlossen wurde (**Anlage 3**).

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 88 über das Gesamtgebiet wurde mit Vorlage Nr. 2015/006 im Februar 2015 zur Offenlage beschlossen. Zwingende Voraussetzung der Umsetzung dieses Beschlusses war jedoch die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrags, die damals nicht erfolgt ist. Daher beschloss der Bau- und Planungsausschuss auf Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 2016/030 am 16.03.2016 die erneute Trennung des Bebauungsplans Nr. 88 in einen Teil A und einen Teil B.

Der von der Unterzeichnung städtebaulicher Verträge unabhängige Teil B wurde mit Vorlage Nr. 2016/109 am 31.10.2016 als Satzung beschlossen. Dieses östliche Gewerbegebiet wird derzeit erschlossen.

Nach einem Wechsel des Eigentümers der geplanten westlichen SO- und GE-Flächen konnte eine Einigung über den städtebaulichen Vertrag erzielt werden. Damit kann der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 a nunmehr zur Offenlage beschlossen werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 auch für die nun getrennte Planung verwendet werden. Eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligungen ist nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 wurde am 31.10.2013 durchgeführt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war der Bebauungsplan noch in zwei Teile A und B getrennt, die erst später mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27.01.2014 zusammengelegt wurden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 14.02.2014 bis zum 14.03.2014 durchgeführt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen sowie deren Berücksichtigung im Entwurf sind in den **Anlagen 4, 4 a** dargestellt.

Entlang der Straße Beimoorweg werden ein Mischgebiet und ein in der Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird der Fortbestand bestehender Wohnnutzung sowie deren Ergänzung soweit ermöglicht, wie dies vor dem Hintergrund der Lärmbelastung (**Anlagen 5, 5 a, 5 b**) durch Verkehr und Gewerbe möglich ist. Die Festsetzungen eröffnen hier eine breite Nutzungsvielfalt.

Durch eine Anpflanzfläche vom Mischgebiet getrennt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Das Sondergebiet umfasst fünf Teilgebiete, denen die geplanten Betriebe nach ihrem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet sind. Für die jeweils zulässigen Betriebe werden Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt.

Der größte Einzelhandelsbetrieb im SO-Gebiet ist ein SB-Warenhaus. Im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass diese Fläche für die Umsiedlung des bestehenden familia-Marktes aus dem Gewerbegebiet Nord genutzt wird. Im Einzelhandelsgutachten (**Anlage 6**) wird die Verlagerung des familia-Marktes an diesen zukunftsfähigen Standort empfohlen. Die Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen ermöglichen im Vergleich zum

bestehenden Fachmarkt eine Weiterentwicklung. Als SB-Warenhaus wird dem Markt ein höherer Anteil an Verkaufsfläche für zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zugesprochen.

Am bestehenden Standort des familia-Marktes sind weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig. Dies sind insbesondere ein Aldi-Lebensmittelmarkt und ein Fachgeschäft für Heimtierbedarf. Ohne den für die Kundenfrequenz wichtigen familia-Markt sind diese am bisherigen Standort voraussichtlich nicht mehr zukunftsfähig. Im Sondergebiet werden daher zwei Teilgebiete festgesetzt, an denen ein Lebensmittelmarkt und ein Fachgeschäft für Heimtierbedarf angesiedelt werden können. Die Obergrenzen der jeweilig zulässigen Verkaufsflächen richten sich nach dem branchenüblichen Bedarf dieser Betriebe.

Einer Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens (**Anlage 6**) folgend wird zudem die Ansiedlung eines Möbelmarkts ermöglicht. Dessen Verkaufsobergrenze von 4.000 m² ist vergleichsweise gering.

Für Lebensmittelmarkt, Heimtierbedarf und Möbelmarkt werden jeweils zentrenrelevante Randsortimente von 10 % festgesetzt. Diese Festsetzung folgt der gutachterlichen Empfehlung und ist begründet durch eine Vorgabe des Landesentwicklungsplans. Besondere städtebauliche Gründe für eine Abweichung von dieser Empfehlung können aus der gutachterlichen Untersuchung heraus nicht begründet werden.

Neben einer zulässigen Tankstelle sind im gesamten SO-Gebiet ergänzende gewerbliche Nutzungen zulässig. Auch wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe faktisch eine Dreigeschossigkeit ermöglicht. Angesichts der hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen in Ahrensburg berücksichtigt diese Öffnung der möglichen Nutzungen das Ziel der Stadt, die ausgewiesenen Flächen möglichst nachhaltig zu nutzen.

Das Sondergebiet wird südlich begrenzt durch die Fortführung der Carl-Backhaus-Straße zum Kornkamp Süd. Die Pflanzgebote entlang der Straße werden aus dem B-Plan Nr. 88 b übernommen.

Südlich schließt sich eine weitere Gewerbefläche an. Während im Gebiet des B-Plans Nr. 88 b ein konsequenter Ausschluss von Einzelhandel erfolgte, wird hier die Einrichtung von Verkaufsflächen als Teil sonstiger Betriebe ermöglicht. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass insbesondere Nutzungen wie Hotels oder Gastronomie teilweise einen Bedarf für ergänzende Einzelhandelsflächen haben, z. B. einen Kiosk oder den Verkauf bestimmter Spezialitäten. Um dies auf einer Teilfläche des Gewerbegebiets zu ermöglichen, wird hier eine besondere Festsetzung getroffen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 88 a wurden bei Aufstellung des Masterplans Verkehr berücksichtigt. Ergänzt wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Verträglichkeit der Einzelhandelsverlagerung. Der Abschluss der gewerblichen Erweiterung Beimoor Süd mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 a führt dazu, dass gemäß dem Trendszenario des Masterplans Verkehr insbesondere die Lübecker Straße an die Grenze der Belastbarkeit herangeführt wird. Diesem wird derzeit begegnet durch eine Reihe punktueller Maßnahmen. Von großer Bedeutung sind dabei insbesondere der Erhöhung der Taktfrequenz des ÖPNV und der Ausbau von Velorouten. Eine spürbare Verbesserung der bereits im jetzigen Status sehr belastenden Verkehrssituation würde der Bau einer Nordtangente bewirken.

Der ökologische Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sowohl durch Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch auf stadteigenen Flächen (**Anlage 8**). Insbesondere wird angestrebt, den ehemaligen Schießstand und die ehemaligen Tennisplätze im Auetal, südlich des Ostrings, als Ausgleichsmaßnahme zurück zu bauen. Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde angestrebt, ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht umsetzbar. Nichtsdestotrotz wird die südliche landwirtschaftliche Flächen bis hin zur Aue in den Geltungsbereich aufgenommen und teilweise als Fläche für ökologische Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen durchgeführt werden, sobald die Eigentumsverhältnisse dies ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird in weiten Teilen aus der rechtskräftigen 30. Änderung des Flächennutzungsplans heraus entwickelt. Im Bereich des Sondergebiets besteht jedoch die Notwendigkeit für eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Ausweisung eines Sondergebiets ermöglicht. Der Entwurf dieser Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 18.03.2015 auf Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 2015/004 gefasst. Die Entwurfsunterlagen wurden geringfügig angepasst. Ein erneuter Beschluss der Offenlage ist nicht erforderlich.

Um die kurzfristige Neuansiedlung eines Einzelhändlers am Altstandort des familia-Marktes am Kornkamp Nr. 50 auszuschließen, wird vor Offenlage ein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet (**Anlage 9**). Ein Entwurf dieses Vertrags wurde am 07.03.2018 in nicht öffentlicher Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und am 26.03.2018 in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Vorlage 2018/031).

Um den Ausschluss einer nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung des Altstandorts auch langfristig zu sichern wird darüber hinaus der Bebauungsplan Nr. 65 geändert. Der Entwurf zur Offenlage dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 wurde am 04.02.2015 auf Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 2015/005 gefasst. Die Entwurfsunterlagen wurden geringfügig angepasst. Ein erneuter Beschluss der Offenlage ist nicht erforderlich.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 a, Stadt Raum Plan, 27.03.2018
- Anlage 1 a: Entwurf der textlichen Festsetzungen, Stadt Raum Plan, 26.03.2018
- Anlage 2: Entwurf der Begründung, Stadt Raum Plan, 27.03.2018
- Anlage 3: Städtebauliches Konzept, AC Planergruppe, 15.02.2003
- Anlage 4: Zusammenfassung der frühzeitigen Beteiligungen, Stadt Raum Plan, Januar 2015
- Anlage 4 a: Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Stadt Raum Plan, 13.11.2013

- Anlage 5: Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88, Büro für Bauphysik, 19.05.2014
Anlage 5 a: Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88 a, 2. Ergänzung, Büro für Bauphysik, 22.03.2018
Anlage 6: Einzelhandelsuntersuchung, CIMA, 02.08.2012
Anlage 7: Verkehrsgutachten B-Plan Nr. 88, Urbanus GbR, Dezember 2014
Anlage 8: Entwurf des Umweltberichts, Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung 23.03.2018
Anlage 9: Städtebaulicher Vertrag

Hinweis:

Die **Anlagen Nr. 3 – 9** sind aufgrund technischer Einschränkungen für die Vorlage 2018/050 nur in digitaler Form über Mandatos sowie über das Bürgerinformationsportal der Stadt Ahrensburg verfügbar: <https://infonet.ahrensburg.de/sessionnetbi/info.asp>.