S T A D T A H R E N S B U R G **- STV-Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2018/122**
öffentlich		
Datum 28.08.2018	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
- Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge **Gremium**	**Datum**	**Berichterstatter**
Umweltausschuss	12.09.2018	
Bau- und Planungsausschuss	19.09.2018	
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2018	Herr Plässer

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 an zuständigen Ausschuss
X	Abschlussbericht

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 88 a abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung mit dem in Anlage 3 dargestellten Ergebnis geprüft. Diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, werden von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis gesetzt.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein beschließt die Stadtverordnetenversammlung den 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, **Anlage 1**) und dem Text (Teil B, **Anlage 1.a**) als Satzung.

3. Die Begründung (**Anlage 2**) und der Umweltbericht (**Anlage 6**) werden gebilligt.

4. Der Beschluss des Bebauungsplans wird gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird angegeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann. Zusätzlich wird in der Bekanntmachung bekanntgegeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung im Internet unter der Adresse „www.ahrensburg.de“ eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

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

Sachverhalt:

Die Durchführung der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 88 a wurde am 18.04.2018 im Bau- und Planungsausschuss beschlossen (Vorlage 2018/050). Die Offenlage sowie parallel die Beteiligung der Nachbargemeinden und der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt vom 31.05.2018 bis zum 02.07.2018.

Wichtige Aspekte der Abwägung

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) wurden 27 Stellungnahmen abgegeben. Zwei Bürgerinnen und Bürger haben eine Stellungnahme abgegeben.
Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zu Beschluss stehenden Abwägungsvorschläge sind in **Anlage 3** dargestellt.
Die TöB haben überwiegend keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.
Aufgrund verschiedener Hinweise zur Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wurden Veränderungen redaktioneller Art vorgenommen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Festsetzungen zum Einzelhandel

Aufgrund einer kritischen Stellungnahme der Stadt Hamburg sowie des Einzelhandelsverbands Nord wurde eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens vom August 2012 beauftragt (**Anlage 4**). Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen der Planung im Bereich sensibler Sortimente (z.B. Nahrung, Heimtextilien, etc) kleinteilig untersucht mit dem Ergebnis, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Als einzige Anpassung empfiehlt das Gutachten die Reduzierung der Sortimente „Heimtextilien“ und „Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat“ des im SO N4 zulässigen Möbelfachmarkts auf jeweils maximal 300 m². Die maximale Beschränkung der Randsortimente des Möbelmarkts auf 10% der Verkaufsfläche bleibt erhalten. Dieser Empfehlung wird in den textlichen Festsetzungen gefolgt. Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht betroffen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.
Auf Weisung der Landesplanungsbehörde wurde für die SO-Gebiete N3 und N4 klargestellt, dass Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemeinsam maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten dürfen.

Aus den Sortimentslisten wurde zudem die Aufzählung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente gestrichen, da die Landesplanungsbehörde auf eine mögliche Rechtsunsicherheit hingewiesen hat, die mit der Festsetzung einer abschließenden Sortimentsliste einhergehen kann.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich östlich der Straße Am Kornkamp Süd wurde eine öffentliche Grünfläche als Baugebietseingrünung festgesetzt. Diese Anpassung stellt sicher, dass die bereits gepflanzten Straßenbäume östlich entlang des Kornkamp Süd auch zukünftig komplett auf städtischer Grünfläche stehen. Der Anpflanzstreifen bleibt in seiner ursprünglichen Breite erhalten. Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht betroffen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Im Umweltbericht zur Offenlage wurden verschiedene Flächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Nach eingehender Untersuchung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn werden die folgenden beschriebenen Flächen in Anspruch genommen:

- Maßnahmenflächen am Ostring (ehemalige Tennisplätze, ehemalige Schießsportanlage, Grünland und ehemalige Gartenflächen östlich des Ostrings)
- Maßnahmenfläche an der Ewigen Weide

Dagegen werden die folgenden Flächen nicht in Anspruch genommen:

- Maßnahmenfläche am Beimoorweg
- Fläche in Ammersbek

Damit entscheidet sich die Stadt Ahrensburg insbesondere für einen Rückbau und die Renaturierung der ehemaligen Tennisplätze sowie der ehemaligen Schießsportanlage am Ostring. Auf deren unmittelbaren Rückbau wurde nach Aufgabe der Nutzung verzichtet, um diesen im Rahmen einer Umwandlung der Flächen in Ausgleichsflächen vorzunehmen. Eine bereits 2010 begonnene Maßnahmenplanung wurde nach einer ersten Bodenuntersuchung 2012 nicht weiterverfolgt. Der Rückbau der Anlagen hat eine hohe Priorität. Im Entwurf des Landschaftsplans ist hierzu festgehalten (S. 29):
„Einer besonderen Aufmerksamkeit bedarf der Schutz der durch Siedlungsentwicklung stark eingeengten Aue (Hopfenbach). Weder eine Siedlungserweiterung noch eine Intensivierung der Erholungsnutzung in diesen Raum hinein ist mit den Zielen des Arten- und Biotopschutz zu vereinbaren. Die derzeit im Auetal kleinflächig noch vorhandenen Sportflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mittelfristig aufzugeben und als Feuchtbrache oder Bruchwald zu entwickeln.“
Für die aktuelle Prüfung auf Eignung als Ausgleichsfläche wurde das Bodengutachten von 2012 aktualisiert und ergänzt (**Anlage 5**). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Bereich der ehemaligen Tennisplätze ebenso wie im Bereich der ehemaligen Schießsportanlagen teilweise eine Entnahme belasteter Böden erforderlich ist.

Hinzu kommen Kosten für den Rückbau bestehender Anlagen. Die prognostizierten Kosten hierfür belaufen sich inklusive einer erforderlichen Modellierung des Geländes auf rd. 318.000 € netto. Unter Berücksichtigung weiterer Kosten (insb. Bodenpreis und Pflege auf 25 Jahre) ist mit Gesamtkosten von rd. 465.000 € zu rechnen.

Die Untere Naturschutzbehörde erkennt die lagebedingte besondere Bedeutung der Flächen im ökologischen Verbundsystem der Stadt an. Unter Berücksichtigung dieser Besonderheit kann der Ausgleichsfaktor für die Maßnahmenflächen auf rd. 2 angehoben werden. Die Entnahme belasteter Böden an sich führt nicht zu einer Erhöhung des Ausgleichsfaktors und gehört damit nicht zu den Ausgleichsmaßnahmen selbst. Daher können deren Kosten nicht auf eine Kostenerstattung durch die Eigentümer der Eingriffsgrundstücke angerechnet werden (vgl. Vorlage 2018/087). Somit verbleibt von den geschätzten Kosten von insgesamt rd. 318.000 € ein Anteil von rd. 220.000 € bei der Stadt Ahrensburg. Die Höhe der anrechnungsfähigen Kostenerstattung für die Rückbaumaßnahmen liegt bei rd. 98.500 €. Zuzüglich der ebenfalls anrechnungsfähigen Kosten für Bodenpreis und Pflege auf 25 Jahre sind für den Bereich der ehemaligen Schieß- und Tennisplatzanlagen eine Kostenerstattung von rd. 158.336 € zu leisten. Bei Anrechnung eines Ausgleichs von 20.863 Ökopunkten ergibt sich ein Preis von 7,60 €. Dieser ist vergleichbar mit den anfallenden Kosten bei Durchführung des Ausgleichs auf alternativen Flächen.
Für die Stadt Ahrensburg besteht die Möglichkeit, durch die direkte Verknüpfung der Ausgleichsfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 88 a für die Bodensanierung eine Kostenerstattung in Höhe von 50 % zu beantragen. Damit würde sich der von der Stadt Ahrensburg zu tragende Kostenteil von 220.000 € auf 110.000 € halbieren. Ein entsprechender Antrag auf Gelder aus dem Landesprogramm Wirtschaft (LPW) wird derzeit von der Stadt Ahrensburg erarbeitet und kann – nach Satzungsbeschluss – eingereicht werden. Gemäß der „Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen für das Flächenrecycling und die Altlastensanierung (Flächenrecycling-Förderrichtlinie)“ ist eine Förderung nach § 3 Nr.4 möglich, wenn ein Konzept für die Nachnutzung der wieder nutzbar gemachten Flächen zur gewerblichen Nutzung einschließlich Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt wird. Allerdings besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Das Programm wird finanziert durch EU-Mittel aus dem EFFRE-Programm und läuft 2022 aus. Eine Antragstellung für diese Förderung ist somit voraussichtlich nur noch bis Mitte 2019 möglich. Ein entsprechender Antrag wird vorbereitet und soll nach Beschluss des Bebauungsplans Nr. 88 a eingereicht werden.

Änderung des Flächennutzungsplans

Parallel zur Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 88 a wurde auch die hierfür erforderliche Offenlage des Entwurfs der 44. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Auch hier wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, sodass keine erneute Offenlage des Entwurfs der 44. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Die Verfahren können daher weiterhin parallel gehalten werden.

Änderung des Bebauungsplans Nr. 65

Die Offenlage des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 fand parallel zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 88 a statt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 sichert den mittel- und langfristigen Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel am Altstandort der zu verlagernden Betriebe.

Im Zuge der Offenlage des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgebracht.
Allerdings wurde vom Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn angemahnt, vor Beschluss des Bebauungsplans eine detailliertere Untersuchung möglicher Altlastenverdachtsflächen vorzunehmen. Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit erarbeitet. Nach Abstimmung mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn ist nicht davon auszugehen, dass diese Bedenken einen Beschluss über den Bebauungsplan dauerhaft verzögern.
Zwar kann dieses Verfahren somit nicht parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 a abgeschlossen werden, es ist jedoch nicht mit einer dauerhaften Verzögerung und damit mit einer Gefährdung des planerischen Ziels der Planaufstellung zu rechnen.

_____
Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 A
Anlage 1 a: Entwurf der textlichen Festsetzungen
Anlage 2: Entwurf der Begründung
Anlage 3: Abwägungsvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 4: Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung
Anlage 5: Bodengutachten zu den ehemaligen Schieß- und Tennisplatzanlagen
Anlage 6: Umweltbericht

Hinweis:
Die Anlagen Nr. 4 – 5 sind aufgrund technischer Einschränkungen für die Vorlage 2018/122 nur in digitaler Form über Mandatos sowie über das Bürgerinformationsportal der Stadt Ahrensburg verfügbar: https://infonet.ahrensburg.de/sessionnetbi/info.asp.