

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2023/052
öffentlich		
Datum 21.06.2023	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Frau Hadler

Betreff

Bebauungsplan Nr. 110 – "Ehemaliges Druckereigelände" für das Gebiet zwischen Bahnstation Gartenholz, Kornkamp, Beimoorweg, Alter Postweg und Bahndamm sowie für diese Straßen bzw. Teile davon hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2023	Herr Kubczigk		
Umweltausschuss	12.07.2023			
Stadtverordnetenversammlung	28.08.2023			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:	Ja			
Bemerkung: Es werden insbesondere Planungskosten inkl. der Kosten für Gutachten bei der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen. Bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplans werden z. B. Kosten für Flächenankäufe, die öffentliche Erschließung und ggf. für Ausgleichsmaßnahmen anfallen.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
X	Statusbericht an zuständigen Ausschuss (BPA), halbjährlich			
	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet zwischen Bahnstation Gartenholz, Kornkamp, Beimoorweg, Alter Postweg und Bahndamm sowie für diese Straßen bzw. Teile davon (Flurstück 822 tlw., Flur 14, Gemarkung Ahrensburg; Flurstück 103 tlw., Flur 28, Gemarkung Ahrensburg; Flurstücke 64, 65, 68, 76, 87, 94 tlw., 100, 168, 175, 218 tlw., 222, 224 tlw., 226, 231, 249, 251 tlw., Flur 30, Gemarkung Ahrensburg; Geltungsbereich siehe **Anlage 1**) wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines (ggf. eingeschränkten) Gewerbegebiets
- Steuerung der möglichen Nachnutzungen
- Schaffung einer direkten Wegeverbindung zwischen Bahnhof Gartenholz und Beimoorweg

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang

und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll elektronisch (per E-Mail) oder schriftlich erfolgen. Bei Bedarf soll ergänzend eine mündliche Erörterung mit einzelnen Behörden / Trägern öffentlicher Belange stattfinden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes und dessen Einstellen ins Internet erfolgen; Stellungnahmen können elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

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

Sachverhalt:

Die Ahrensburger Standorte der Betriebe Prinovis GmbH & Co. KG und Axel Springer SE am Alten Postweg und am Kornkamp stehen kurz vor der Schließung. Die Prinovis GmbH & Co. KG soll zum 31.01.2024 schließen, die Axel Springer SE voraussichtlich zum 31.07.2024. Die beiden Betriebe teilen sich Versorgungsinfrastruktur und stehen deshalb in einem Abhängigkeitsverhältnis. Die Prinovis GmbH & Co. KG, Teil der Bertelsmann Printing Group, betreibt in Ahrensburg eine Tiefdruckerei, die Axel Springer SE eine Offsetdruckerei.

Die südlich gelegene Tiefdruckerei wurde vom Axel Springer Verlag errichtet und im Jahr 1967 eingeweiht. 2005 führten dann die Axel Springer AG und die Bertelsmann-Unternehmensbereiche Arvato und Gruner+Jahr ihre Tiefdruckbereiche im neuen Unternehmen Prinovis zusammen. 2015 verkaufte Axel Springer seinen Anteil von 25,1 % an den Haupteigentümer Bertelsmann. In der nördlich gelegenen Offsetdruckerei werden seit 1983/1984 die Zeitungen von Axel Springer für den norddeutschen Raum sowie im Lohndruck Titel anderer Verlage produziert. Axel Springer hat in Ahrensburg aktuell noch ca. 120 Mitarbeiter*innen, Prinovis noch ca. 545. Die Zahl der Mitarbeiter*innen ist in den vergangenen Jahren stetig gesunken.^{1,2,3}

Planungsrechtlich existiert für die Betriebsgelände der beiden Unternehmen und die angrenzenden Flächen ein einfacher Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 65), der Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen trifft. Einfache Bebauungspläne regeln das Bauplanungsrecht, im Gegensatz zu qualifizierten Bebauungsplänen, nicht umfänglich. Im Übrigen ist hier daher der § 34 BauGB anzuwenden. Dieser Paragraph regelt das Baurecht für den unbeplanten Innenbereich, der vereinfacht gesagt, ein Einfügen von Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung fordert.

Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 S. 1 Halbs. 1 BauGB). Nach fachlicher Begutachtung und Abwägung der Vor- und Nachteile wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit den im Beschlussvorschlag genannten Zielen aus folgenden Gründen empfohlen:

¹ <https://www.abendblatt.de/region/stormarn/article211027387/Seit-50-Jahren-ohne-Pause-unter-Druck.html>, abgerufen am 5.6.2023.

² <https://www.wirtschaftsfoerderung-ahrensburg.de/company/axel-springer-offsetdruckerei-ahrensburg/>, abgerufen am 2.6.2023.

³ <https://www.abendblatt.de/region/stormarn/ahrensburg/article238068527/Axel-Springer-schliesst-Druckerei-Schock-fuer-Ahrensburg.html>, abgerufen am 5.6.2023

- Bei einer nicht vergleichbaren Folgenutzung droht die Zuordnung des Geländes zum planungsrechtlichen Außenbereich⁴, welcher im Prinzip von Bebauung freizuhalten ist.
- Gemäß dem Ahrensburger Gewerbeentwicklungskonzept⁵ und nach aktueller Auskunft der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) ist weiterhin von einem großen Bedarf nach Gewerbeflächen auszugehen.
- Die Revitalisierung und Innenentwicklung ist der Außenentwicklung „auf der Grünen Wiese“ vorzuziehen.
- Eine direkte Wegeverbindung zwischen dem Bahnhof Gartenholz und dem Beimoorweg sollte in diesem Zuge geplant und vorbereitet werden.

Im Rahmen der hiesigen Bauleitplanung zu berücksichtigende Herausforderungen sind beispielsweise, dass

- die künftigen Nutzungen mit der angrenzenden Wohnbebauung im Gartenholz vereinbar sind,
- Teile der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Vergangenheit von der Unteren Forstbehörde als Wald eingestuft wurden,
- eine nachhaltige und sozialgerechte städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird und
- eine attraktive städtebauliche Gestalt und ein attraktives Ortsbild entwickelt werden.

Der Bebauungsplan ist im Normalverfahren mit einer Umweltprüfung aufzustellen. Der wirksame Flächennutzungsplan sowie der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans müssen nicht geändert werden.

Um die Kosten niedrig und die Bearbeitungszeit möglichst kurz zu halten, wurde der Geltungsbereich eng gefasst. Der vorgeschlagene Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe **Anlagen 1 und 2**) ist mit einer Größe von rund 29 ha fast so groß wie der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 östlich / südlich des Beimoorwegs (rund 33 ha).

Die unterschiedlichen Eigentümer*innen der Grundstücke im vorgeschlagenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 und in dessen unmittelbarer Umgebung sind in **Anlage 3** durch unterschiedliche Farben gekennzeichnet. Die Stadt Ahrensburg ist Eigentümerin der hellgelben Flächen.

⁴ „Insofern kann eine nicht mehr vorhandene Bebauung für eine gewisse Zeit derart fortwirken, dass ein Grundstück nach Abriss der Bebauung seine Innenbereichsqualität noch behält (BVerwG Urt. v. 19.9.1986 – 4 C 15.84). Eine eingestellte Nutzung behält ihre prägende Wirkung solange, wie nach der Verkehrsauffassung mit der Aufnahme einer gleichartigen Nutzung gerechnet werden kann (BVerwG Urt. v. 3.2.1984 – 4 C 25.82). Dies ist nach VGH Mannheim Beschl. v. 29.3.2017 – 5 S 1389/16, ZfBR 2017, 480 = BeckRS 2017, 109310 der Fälle, wenn die Wiederaufnahme einer mit einer vormals auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen gewerblichen Nutzung vergleichbaren gewerblichen Nutzung fortlaufend Gegenstand der kommunalpolitischen Diskussion und der örtlichen Berichterstattung ist. Vgl. auch VGH Mannheim Urt. v. 11.7.2017 – 5 S 2067/15, BauR 2017, 2148 = BeckRS 2017, 123878, zu einem (unselbständigen) Lager- und Abstellplatz.“ (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 148. EL Oktober 2022. Rn. 19, 20).

⁵ Gewerbeentwicklungskonzept Ahrensburg 2014, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck im Juni 2015

Eckart Boege
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 mit Luftbild

Anlage 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 mit Eigentümer*innen