

|                                                            |                        |                                             |
|------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
| <b>STADT AHRENSBURG</b><br><b>- STV-Beschlussvorlage -</b> |                        | <b>Vorlagen-Nummer</b><br><b>2007/066/1</b> |
| <b>öffentlich</b>                                          |                        |                                             |
| Datum<br>27.06.2007                                        | Aktenzeichen<br>IV.2.8 | Federführend:<br>Herr Baade                 |

## **Betreff**

### **Bebauungsplan Nr. 70 - Teilgebiet A für den Ortsteil Wulfsdorf - Aufstellungsbeschluss für den neuen Geltungsbereich -**

|                                                                                                      |                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Beratungsfolge</b><br><b>Gremium</b><br>Bau- und Planungsausschuss<br>Stadtverordnetenversammlung | <b>Datum</b><br><br>09.07.2007 | <b>Berichterstatter</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Teilgebiet A mit neuem Geltungsbereich – wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
3. Auf Grundlage des bereits beschlossenen ConPlan – Konzeptes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit zu beteiligen.
4. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich angepasst.

## **Sachverhalt:**

Bereits am 15.11.2006 hat der Bau- und Planungsausschuss beschlossen, den gesamten Geltungsbereich (Teilgebiet A) weiterzuentwickeln; hierzu sollte der gesamte Geltungsbereich des B-Planes 70/Teilgebiet A mit Ausnahme des Allmende-Geländes (Teilgebiet B) gehören. Verwiesen wird an dieser Stelle auf die Vorlagen-Nr. 2006/113/1 mit der darin aufgeführten Tragfähigkeitsuntersuchung für eine Fortführung des Allmende-Konzeptes auf dem Forschungsgelände „Pflanzenzüchtung“ und auf dem Forschungsgelände „Fischereiökologie“ (siehe Protokoll Nr. 19/2006). In diesem Zusammenhang hat der BPA auch bereits dem inhaltlichen Konzept des Büros ConPlan – Betriebs- und Projektberatungs GmbH zugestimmt, sodass eine erneute Abstimmung über das Grundkonzept nicht erforderlich ist.

Zwischenzeitlich fanden Gespräche mit dem Kreis Stormarn, dem Innenministerium Schleswig-Holstein, der Wirtschaftsbehörde Hamburg als Eigentümerin der Flächen und dem Demeterhof Wulfsdorf statt, die eine geänderte Einschätzung der Vorgehensweise beim Aufstellungsverfahren begründen.

Unbeachtlich der bisherigen Beschlusslagen sollten die dabei vorgebrachten kritischen Anregungen des Innenministeriums weitgehend aufgenommen werden, da sie sachlich und fachlich nachvollziehbar und der eigentlichen Planungsaufgabe gerecht werden.

**1. Verbindliche Überplanung nur für die bestehenden bzw. zukünftigen baulichen Nutzflächen und angrenzenden Bereiche**

Die bisher angedachte Fläche für eine verbindliche Überplanung (Teilgebiet A gesamt ca. 53 ha) wird um die landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen im Westen und Süden des Gesamtgebietes reduziert (siehe Anlage 1), da in diesem Bereich kein zwingender Planungsanlass erkennbar ist. „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB), diese zwingende Erforderlichkeit ist hier (in reinen Außenbereichsflächen) nicht erkennbar.

Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich (Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft) und aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten des so genannten Außenbereiches (§ 35 BauGB) gewährleisten bereits jetzt schon eine Freihaltung dieser Flächen von störenden baulichen Nutzungen – auch privilegierte Vorhaben nach § 35 dürfen dabei öffentlichen Belangen (zum Beispiel Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes) nicht entgegenstehen. Die Flächengröße dieser „Außenbereichsflächen“ beträgt ca. 20,7 ha. Die gesamte Flächengröße, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich Wulfsdorf entsprechend überplant wird, reduziert sich demnach zunächst von ca. 53 ha auf ca. 32 ha.

**2. Reduzierung der verbindlichen Bauleitplanung um das Gelände „Fischereiökologie“**

Das Gespräch bei der Wirtschaftsbehörde Hamburg ergab, dass ein Termin für das Freiwerden des Fischereiökologiegeländes nicht absehbar ist. Allein die Annahme, dass das Gelände in den nächsten Jahren frei werden könnte, führte innerhalb der Verwaltung zu der Einsicht, das Gelände aus der verbindlichen Planung herauszunehmen.

**3. Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ gemäß § 12 BauGB für den Gesamtbereich des ehemaligen Geländes „Pflanzenzüchtung“ und für den Gutshofbereich**

Die zwei Bereiche, die der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt werden sollen, sind durch zwei unterschiedliche Ausgangsbedingungen charakterisiert:

— Vorhabensbereich – ehemaliges Gelände „Pflanzenzüchtung“

Der eigentliche Vorhabensbereich (ehemaliges Institut für Pflanzenzüchtung) soll durch die Firma ConPlan einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies weitgehend in den Bereichen, die bereits durch die Institutsanlagen ehemals baulich genutzt wurden. Seit der letzten Beschlussfassung in dieser Angelegenheit in der BPA-Sitzung vom 15.11.2006 hat sich das ConPlan – Konzept um einen wesentlichen Punkt verändert: Die Finanzbehörde Hamburg hat

definitiv bekannt gegeben, dass auf der für die Reithalle vorgesehenen Fläche eine wissenschaftliche Zwischennutzung bis 2009 erfolgen soll (im so genannten U-Gebäude). Dieser Umstand führt dazu, dass der Reiterhof nach Süden „verschoben werden“ muss. Nach Abschluss der Zwischennutzung und Abriss des U-Gebäudes hätte dies den Vorteil, dass der kleine Teich bestehen bleiben könnte und an die nördliche Gemeinschaftsfläche eine attraktive Pferdeweide angrenzen würde und nicht die Rückwand einer Pferdescheune (siehe Anlage 2/Konzeptskizze). Obwohl das Gesamtkonzept städtebaulich geringfügig an Kompaktheit verlieren wird, sieht die Verwaltung hierin keinen gravierenden Nachteil, sondern toleriert die südliche Verlagerung des künftigen Reiterhofes und sieht auch die sich daraus ergebenden Vorteile.

Bezüglich des Vorhabenbereiches sind aufgrund der bisherigen Nutzungen (Pflanzenzüchtung) notwendige Bodenuntersuchungen vom Vorhabenträger zu veranlassen, um eventuelle Bodenverunreinigungen festzustellen und deren etwaige Sanierung in die Planungen mit einzubeziehen. Aufgrund der vorgesehenen anteiligen Wohnnutzung muss darüber hinaus die vorhandene Lärmsituation, ausgehend vom Betrieb der U-Bahn, näher untersucht werden (ebenfalls vom Vorhabenträger zu beauftragen). Des Weiteren muss ebenfalls die Möglichkeit der mittel- bis langfristigen Umsetzung einer zukünftigen Haltestelle der U-Bahn im Bereich Wulfsdorf mit dem U-Bahn Betreiber abgeklärt werden.

#### — Bereich der Bestandssicherung - Gutshofbereich

Der Bereich des Gutshofes unterliegt wesentlich anderen Rahmenbedingungen; er soll in seinem historischen Bestand sowohl baulich als auch landschaftsplanerisch erhalten bleiben, wobei eine sinnvolle bauliche und ökonomisch notwendige Erweiterungsmöglichkeit für den Demeter – Hof gewährleistet werden muss. Hier soll also insbesondere der historische Gebäudebestand in seiner jetzigen Situation planungsrechtlich festgeschrieben, aber gleichzeitig eine verträgliche und maßvolle Weiterentwicklung des ökologisch ausgerichteten landwirtschaftlichen Betriebes gesichert werden. Die vorhandene Tierhaltung und deren mögliche Immissionen auf die Umgebung (auch auf den Vorhabenbereich von ConPlan) muss gegebenenfalls untersucht und in die Planung einbezogen werden.

#### **4. Ein Planungsinstrument – Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Gesamtbereich**

Aufgrund der Stellungnahme des Innenministeriums und den geäußerten Bedenken unter anderem zur rechtlich einwandfreien Festlegung der Baugebietskategorie (Wohnen und Arbeiten ist weitgehend immer ein Mischgebiet und kein Sondergebiet oder Sondernutzung in einem „normalen“ Bebauungsplan) wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zur Anwendung kommen. Grundsätzliche Voraussetzungen hierfür sind gegeben; ein Vorhabenträger ist vorhanden. Nach Rücksprache gibt es vonseiten des Vorhabenträgers auch keine Bedenken, sich verbindlich zur Durchführung des Vorhabens vertraglich zu erklären. Die Planungskosten werden für den Vorhabenbereich vom Vorhabenträger übernommen. Vor allem können dann im Rahmen der Ausgestaltung der Nutzungszulässigkeiten

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes exaktere Regelungen über den „normalen“ Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hinausgehend getroffen werden. Der Gesetzgeber hat darüber hinaus bestimmt, dass auch nicht vorhabenbezogene Teilbereiche Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden können. Dies trifft für den Bereich des Gutshofes und der hier formulierten Zielsetzung des Bestandsschutzes mit verträglichen Erweiterungsmöglichkeiten zu.

**5. Sonstige notwendige Planungsleistungen sind darüber hinaus wie folgt zu erbringen:**

- Grünordnerischer Fachbeitrag
- Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung bzw. -berechnung; insbesondere für den Vorhabenbereich.
- Umweltprüfung und Umweltbericht; wesentlich „tiefenschärfer“ für den Vorhabenbereich.
- Änderung des Flächennutzungsplans (inklusive Umweltprüfung und Umweltbericht)
- Artenschutzrechtliche Betrachtung

In der Anlage 3 ist der alte Geltungsbereich und in Anlage 4 der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 – Teilbereich A zum Vergleich aufgeführt.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 20.06.2007 dem Beschlussvorschlag zugestimmt.

---

Pepper  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

- Anl. 1: Außenbereichsflächen
- Anl. 2: Konzeptskizze Vorhabenbereich
- Anl. 3: Alter Geltungsbereich
- Anl. 4: Neuer Geltungsbereich